



Warszawa, 13 kwietnia 2021 r.

**Sygn. akt KR II R 44/19**

**DPA-II.9130.50.2019**

**DECYZJA nr KR II R 44/19**

Komisja do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, w składzie:

**Przewodniczący Komisji:**

Sebastian Kaleta

**Członkowie Komisji:**

Wiktor Klimiuk, Łukasz Kondratko, Robert Kropiwnicki, Paweł Lisiecki, Jan Mosiński, Sławomir Potapowicz, Adam Zieliński

na posiedzeniu niejawnym w dniu 13 kwietnia 2021 r.

po rozpoznaniu sprawy w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012 dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87), stanowiącej działkę ewidencyjną nr , z obrębu , o powierzchni 1944 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, księga wieczysta nr , z udziałem stron: Miasta Stołecznego Warszawy reprezentowanego przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz R spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Z

na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a w związku z 30 ust. 1 pkt 4 i 4a w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (tj. Dz.U. z 2018 r., poz. 2267 oraz z 2020 r. poz.1709 dalej ustawa z dnia 9 marca 2017 r.) w zw. z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256., dalej „k.p.a.”)

**orzeka:**

**stwierdzić nieważność decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r.**

**nr 64/GK/DW/2012 w całości.**

## UZASADNIENIE

### **Przebieg postępowania administracyjnego przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich**

Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich (dalej: Komisja), działając na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz. U. z 2018 r., poz. 2267; dalej: ustawa z dnia 9 marca 2017 r.), postanowieniem z dnia 3 grudnia 2019 r. wszczęła z urzędu postępowanie rozpoznawcze w sprawie o sygn. akt KR II R 44/19, dotyczące decyzji Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012, dotyczącą nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87), stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], z obrębu [redacted] o powierzchni 1944 m<sup>2</sup>. Dla której obecnie prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr [redacted].

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2019 r. Komisja zawiadomiła właściwe organy administracji oraz sądy o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

W dniu 3 grudnia 2019 r. zawiadomiono strony: Miasto Stołeczne Warszawa - reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy oraz stronę postępowania R [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Zalesiu Górnym (zwana dalej: R [redacted] sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z [redacted] G [redacted]).

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2019 r. Komisja zwróciła się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012 dotyczącą nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87), stanowiącej działkę ewidencyjną nr [redacted], obrębu [redacted] o powierzchni 1944 m<sup>2</sup>.

Pismami z dnia 3 grudnia 2019 r. Przewodniczący Komisji zawiadomił Prezydenta m.st. Warszawy oraz Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie o wszczęciu z urzędu postępowania rozpoznawczego.

Wyżej wskazane postanowienia i zawiadomienie zostały umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 6 grudnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2019 r. Komisja zabezpieczyła postępowanie rozpoznawcze przed Komisją do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w sprawie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012 dotyczącej nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76 ( Wolska 87), stanowiącej działkę ewidencyjną nr z obrębu , dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa, księga wieczysta nr poprzez ustanowienie zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości. Postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 10 grudnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r. Komisja dopuściła dowód z opinii biegłego specjalisty z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia:

1. wartości rynkowej udziału 2/72 w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. przy ulicy Bema 76 (d. Wolska 87) stanowiącego działkę ewid. nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr na dzień 29 września 2006 r. (tj. dzień sprzedania przez B E K i J F Z: udziałów wynoszących po 2/72 w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości na rzecz A; sp. z o.o. z siedzibą w W ) oraz na dzień 2 lutego 2012 r. (tj. dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 64/GK/DW/2012) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
2. wartości rynkowej udziału 3/72 w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. przy ulicy Bema 76 (d. Wolska 87) stanowiącego działkę ewid. nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr , na dzień 29 września 2006 r. (tj. dzień sprzedania przez W Z W i A W udziałów wynoszących po 3/72 w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości na rzecz A sp. z o.o. z siedzibą w W ) oraz na dzień 2 lutego 2012 r. (tj. dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 64/GK/DW/2012) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
3. wartości rynkowej udziału 6/72 w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. przy ulicy Bema 76 (d. Wolska 87) stanowiącego działkę ewid. nr z obrębu , dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy



Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], na dzień 29 września 2006 r. (tj. dzień sprzedania przez B [redacted] B [redacted] udziału wynoszącego 6/72 w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości na rzecz A [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w W [redacted]) oraz na dzień 2 lutego 2012 r. (tj. dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 64/GK/DW/2012) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

4. wartości rynkowej udziału 1/72 w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. przy ulicy Bema 76 (d. Wolska 87) stanowiącego działkę ewid. nr [redacted] z obrębem [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted] na dzień 29 września 2006 r. (tj. dzień sprzedania przez J [redacted] Z [redacted] S [redacted] i B [redacted] Ł [redacted] udziałów wynoszących po 1/72 w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości na rzecz A [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w W [redacted]) oraz na dzień 2 lutego 2012 r. (tj. dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 64/GK/DW/2012) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
5. wartości rynkowej udziału wynoszącego 74% w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. przy ulicy Bema 76 (d. Wolska 87) stanowiącego działkę ewid. nr [redacted] z obrębem [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], na dzień 4 grudnia 2007 r. (tj. dzień sprzedania przez P [redacted] Z [redacted] M [redacted] udziału wynoszącego 74% w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości na rzecz A [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w [redacted]) oraz na dzień 2 lutego 2012 r. (tj. dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 64/GK/DW/2012) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
6. wartości rynkowej udziału wynoszącego 1% w prawie użytkowania wieczystego gruntu położonego w Warszawie przy ul. przy ulicy Bema 76 (d. Wolska 87) stanowiącego działkę ewid. nr [redacted] z obrębem [redacted], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [redacted], na dzień 29 lipca 2011 r. (tj. dzień sprzedania przez P [redacted] Z [redacted] M [redacted] udziału wynoszącego 1% w prawach i roszczeniach do przedmiotowej nieruchomości na rzecz A [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) oraz na



dzień 2 lutego 2012 r. (tj. dzień wydania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 64/GK/DW/2012) – zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 18 grudnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r., Komisja dopuściła dowód z zeznań świadka: M J na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości położonej przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87) stanowiącej działkę nr z obrębu , a także postępowań administracyjnych dot. przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2019 r., Komisja dopuściła dowód z zeznań świadków K S , D P , J M ; D M oraz strony R K na okoliczność procesu reprivatyzacji nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87), stanowiącej działkę nr z obrębu .

Ww. postanowienia z dnia 17 grudnia 2019 r. zostały umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 18 grudnia 2019r.

Zarządzeniem Komisji z dnia 20 grudnia 2019 r., wyznaczono termin rozprawy przed Komisją na dzień 28 stycznia 2019 r. Zawiadomienie o wyznaczeniu rozprawy opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości dnia 23 grudnia 2019 r.

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2020 r., sprostowano z urzędu oczywistą omyłkę w rubrum postanowienia z dnia 3 grudnia 2019 r., sygn. akt KR II R 44/19, dotyczącego zwrócenia się do Społecznej Rady przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich o wydanie opinii w przedmiocie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012, w ten sposób, że wyraz zastąpiono wyrazem .

Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2020 r., Komisja dopuściła dowód z zeznań świadka: M M na okoliczność procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulic Wolskiej i Płockiej oraz reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w tym przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87). Postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości dnia 31 stycznia 2020 r.

Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2020 r., Komisja dopuściła dowód z zeznań świadka: U K na okoliczność procedowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulic Wolskiej i Płockiej oraz reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w tym przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87). Postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości dnia 31 stycznia 2020 r.

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2020 r., Komisja dopuściła dowód z zeznań świadka: J P na okoliczność reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w tym przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87).

W dniu 28 stycznia 2020 r., została przeprowadzona rozprawa dotycząca reprivatyzacji nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87). Po wywołaniu sprawy stawili się: 1) za stronę Miasto Stołeczne Warszawa stawili się pełnomocnicy: adw. Z G i adw. B P, pełnomocnictwa złożone na rozprawie; 2) za stronę spółkę R sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z stawili się pełnomocnicy r. pr. R R i r. pr. M P - pełnomocnictwo w aktach sprawy oraz stawili się świadkowie: J M, D M, K S, D P, M J, M M, U K oraz J P. Nie stawił się w imieniu strony R K - prezes zarządu spółki R sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z.

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2020 r., Komisja dopuściła dowód z zeznań świadka: J W na przebiegu procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w tym przy nieruchomości położonej przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87) oraz procesu odpracowywania planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej.

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2020 r., Komisja dopuściła dowód z zeznań świadka: H G - W na przebiegu procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w tym przy nieruchomości położonej przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87) oraz procesu odpracowywania planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wolskiej i Płockiej.

Zawiadomieniem z dnia 5 lutego 2020 r., przedłużono postępowanie rozpoznawcze do 3 kwietnia 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 6 lutego 2020r.



Zarządzeniem Komisji z dnia 10 lutego 2020 r., wyznaczono termin drugiej rozprawy przed Komisją na dzień 3 marca 2020 r. Zawiadomienie o wyznaczeniu rozprawy opublikowano w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości dnia 10 lutego 2020 r.

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2020 r., Komisja postanowiła dopuścić dowód z opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy majątkowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Bema 76 (d. Wolska 87) stanowiącej działkę ewid. nr \_\_\_\_\_ z obrębu \_\_\_\_\_, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr \_\_\_\_\_, w dwóch wariantach wyliczenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, przyjmując, że:

- a) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości tej, zostanie ustalone przeznaczenie terenu oznaczone symbolem 38-Uo/ZP - usługi oświaty oraz tereny zieleni publicznej o charakterze oświatowym i parkowym,
- b) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla nieruchomości tej, zostanie ustalone przeznaczenie terenu oznaczone symbolem 37 – U/MW – zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

W dniu 3 marca 2020 r., została przeprowadzona druga rozprawa dotycząca reprivatyzacji nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87). Po wywołaniu sprawy stawili się: 1) za stronę Miasto Stołeczne Warszawa stawili się pełnomocnicy: adw. Z \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_, adw. B \_\_\_\_\_ P \_\_\_\_\_; 2) za stronę spółkę R \_\_\_\_\_ sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z \_\_\_\_\_ stawiła się pełnomocnik r. pr. R \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, oraz stawił się świadek: J \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_. Nie stawił się w imieniu strony R \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ - prezes zarządu spółki R \_\_\_\_\_ SPÓŁKA z o.o. sp. k. z siedzibą w Z \_\_\_\_\_ oraz świadek H \_\_\_\_\_ G \_\_\_\_\_ -W \_\_\_\_\_.

Zawiadomieniami z dnia 3 kwietnia 2020 r., 3 czerwca 2020 r., 3 sierpnia 2020 r., 4 października 2020 r. przedłużono postępowanie odpowiednio do dnia 3 czerwca 2020 r., 3 sierpnia 2020 r., dnia 3 października 2020 r., 4 grudnia 2020 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Pierwsze zawiadomienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 3 kwietnia 2020 r., drugie zawiadomienie zostało opublikowane na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 4 czerwca 2020

r., trzecie zawiadomienie zostało ogłoszone w dniu 5 sierpnia 2020 r., natomiast czwarte w dniu 4 grudnia 2020 r.

W dniu 6 października 2020 r., odbyła się trzecia rozprawa w sprawie dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87). Po wywołaniu sprawy stawili się: 1) za stronę Miasto Stołeczne Warszawa stawili się pełnomocnicy: adw. Z G i adw. B P , 2) za stronę spółkę R sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z stawili się pełnomocnicy r.pr. R R i r.pr M P . Nie stawił się w imieniu strony R K - prezes zarządu spółki R IN sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z oraz świadek H G -W

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2020 r., Komisja dopuściła dowód z pisemnych zeznań świadka H G - W , na okoliczność przebiegu procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w tym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76. Postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 12 listopada 2020 r.,

Postanowieniem z dnia 2 lutego 2021 r., Komisja dopuściła dowód z zeznań na piśmie R K : Prezesa Zarządu komplementariusza R sp. z o.o. z siedzibą w Z uprawnionego do reprezentowania R sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z , w charakterze strony, na okoliczność przebiegu procesu reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, w tym nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87) stanowiącej działkę nr z obrębu , a także działań podjętych po wydaniu decyzji nr 64/GK/DW/2012 z 2 lutego 2012 r. Postanowienie zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 3 lutego 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 2 lutego 2021 r., przedłużono postępowanie do dnia 4 kwietnia 2021 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Przedmiotowe zawiadomienie opublikowano w BIP, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 3 lutego 2021 r.

W dniu 30 marca 2021 r., na podstawie art. 10 § 1 k.p.a., zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania rozpoznawczego oraz o możliwości wypowiedzenia się, co do zebranych materiałów i dowodów oraz zgłoszonych żądań. Ww. zawiadomienie zostało



opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 30 marca 2021 r.

Zawiadomieniem z dnia 2 kwietnia 2021 r., przedłużono postępowanie do dnia 30 kwietnia 2021 r., z uwagi na szczególnie skomplikowany stan sprawy, obszerny materiał dowodowy oraz konieczność zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu. Przedmiotowe zawiadomienie opublikowano w BIP, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości w dniu 2 kwietnia 2021 r.

W opinii z dnia 8 kwietnia 2021 r., Społeczna Rada przy Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, wniosła o stwierdzenie nieważności i wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji Prezydenta m. st. Warszawy nr 64/GK/DW/2012 z dnia 2 lutego 2012 r., dotyczącej nieruchomości przy ul. Bema 79 w Warszawie, gdyż decyzję wydano z rażącym naruszeniem prawa oraz wywołała ona skutki w sposób rażący nie dające się pogodzić z interesem społecznym.

## **II. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Komisja ustaliła, co następuje:**

### **1. Opis nieruchomości**

Nieruchomość warszawska, położona w Warszawie przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87) stanowi działkę ewidencyjną nr [ ] z obrębu [ ] o powierzchni 1944 m<sup>2</sup>., dla której obecnie prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr [ ] .

Nieruchomość stanowi część dawnej nieruchomości hip. „Kolonja w Dobrach Wielka Wola i Czyste Nr 588-A/298”, aktualnie w skład przedmiotowej nieruchomości hipotecznej weszły działki ewidencyjne:

- działka nr ew. [ ] , stanowiąca drogę publiczną wojewódzką
- działki nr ew. [ ] stanowiące własność m.st. Warszawy na podstawie decyzji komunalizacyjnej Wojewody Warszawskiego nr [ ] z dnia [ ] .09.1991 r., zaś działka nr ew. [ ] , na której znajduje się V Ogród Jordanowski została nabyta przez Powiat Warszawski decyzją Wojewody Mazowieckiego nr [ ] z dnia [ ] .10.2000 r.
- działka nr ew. [ ] powstała z podziału działki nr ew. [ ] zajętej przez XXXIII Liceum Ogólnokształcące im M. Kopernika, przekazanej decyzją Wojewody Mazowieckiego nr [ ] z dnia [ ] .05.2006 r. na własność m.st. Warszawy.

Decyzją Nr [ ] z dnia [ ] maja 2011 r., wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzono projekt podziału nieruchomości objętej decyzją Wojewody Mazowieckiego nr [ ]

z dnia ... maja 2006 r., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ... o powierzchni 1,1046 ha w obrębie ... w Warszawie przy ul. Bema.

W wyniku podziału powstały działki:

- nr ... o powierzchni 0,8046 ha,
- nr ... o powierzchni 0,1944 ha,
- nr ... o powierzchni 0,1056 ha. Podział został dokonany pod warunkiem, że przy zbywaniu działek utworzonych w wyniku podziału zostanie ustanowiona służebność gruntowa, prawo przejścia i przejazdu, dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwika - na działce ewidencyjnej nr ... i na działce projektowanej nr ... na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działek o numerach projektowanych ... i ... oraz na działce projektowanej nr ... na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki projektowanej nr ... z obr. ... pasem gruntu o szerokości 5 m.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi niezabudowany teren zielony, na którym do 2005 r., znajdowała się część boiska szkolnego XXXIII Liceum Ogólnokształcącego im. M. Kopernika w Warszawie.

Aktualnie przedmiotowa nieruchomość, stanowi własność Miasta Stołecznego Warszawy, a użytkownikiem wieczystym gruntu jest R. ... sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z...

## 2. Objęcie gruntu przez gminę

Z dniem 21 listopada 1945 r., tj. z dniem wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. nr 50, poz. 279 ze zm.; dalej: dekret), nieruchomości warszawskie, w tym nieruchomość przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87), na podstawie art. 1 dekretu, przeszły na własność Gminy m. st. Warszawy, a następnie na własność Skarbu Państwa.

Objęcie niniejszego gruntu przez gminę miało miejsce w dniu 16 sierpnia 1948 r., tj. z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym nr 20 Rady Narodowej i Zarządu Miejskiego m.st. Warszawy na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Odbudowy z dnia 27 stycznia 1948 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Administracji Publicznej w sprawie obejmowania w posiadanie gruntów przez gminę m. st. Warszawy (Dz.U. 1948 nr 6 poz. 43).

## 3. Dawni właściciele nieruchomości

Na podstawie aktu notarialnego – umowy sprzedaży z dnia ... marca 1948 r., nr Rep ... , W ... W ... i T ... B ... (następca prawny J ... B ... )



sprzedali Z W i J Ś (W ) 1/3 części nieruchomości „Kolonja w Dobrach Wielka Wola i Czyste N 588A/298”. (akty notarialne k. 68-84).

Na podstawie aktu notarialnego – umowy sprzedaży z dnia lutego 1949 r., nr Rep. , W M W , M: J. W (następcy prawni M Z W ) i T B (następca prawny J B ) sprzedali Z W i J Ś (W ) 2/3 części nieruchomości „Kolonja w Dobrach Wielka Wola i Czyste N 588A/298”.

Zgodnie z zaświadczeniem z Oddziału Ksiąg Wieczystych Sądu Grodzkiego w Warszawie z dnia lutego 1949 r., Nr /49, w dziale II wpłynęły wnioski w przedmiocie przepisania prawa własności w dniu marca 1948 r., za nr /48, z W na Z W i J Ś , w częściach równych mianowicie 1/3 niepodzielnej części, na podstawie aktu sprzedaży marca 1948 r., nr Rep.

W dniu lutego 1949 r., za nr 49 do Oddziału Ksiąg Wieczystych Sądu Grodzkiego w Warszawie wpłynął wniosek w przedmiocie przepisania prawa własności z W: M: W , M: J: W i T: E , - spadkobierców po J B i M: Z W na Z W i J Ś odnośnie 2/3 przedmiotowej nieruchomości na podstawie aktu sprzedaży z lutego 1949 r., nr Rep. (zaświadczenie, akta własnościowe k. 2 i k. 68-84).

#### 4. Przebieg spadkobrania po dawnych właścicielach nieruchomości

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, Wydział I Cywilny z stycznia 1994 r., sygn. , spadek po Z W nabyła żona J W w 1/2 części i bratankowie W Z W i Z W i S W po 1/18 części, siostrzenica J w 1/6 części, siostrzeńcy Z J K i L : J K po 1/18 części oraz B A Ł i J Z S po 1/36 części (akta )

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy Wydział I Cywilny z dnia 18 sierpnia 2004 r., sygn. akt , spadek po J W nabył w całości P Z M (akta ).

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Wydział II Cywilny z dnia sierpnia 1994 r., sygn. akt \_\_\_\_\_, spadek po S \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ nabyli bracia W \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ i Z \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ po ½ części (akta \_\_\_\_\_).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia lipca 1993 r., sygn. akt \_\_\_\_\_, spadek po Z \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ nabył syn A \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ w całości (akta \_\_\_\_\_).

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Wydział I Cywilny z dnia kwietnia 1994 r., sygn. akt \_\_\_\_\_, spadek po J \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ nabyła córka E \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ w całości (akta \_\_\_\_\_).

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi I Wydział I Cywilny, z dnia kwietnia 1994 r., sygn. akt \_\_\_\_\_, spadek po L \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ nabyły żona N \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ i córka J \_\_\_\_\_ Z \_\_\_\_\_ po ½ części. Natomiast spadek po N \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ nabyła córka J \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ w całości (akta \_\_\_\_\_).

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, z dnia sierpnia 1995 r., sygn. akt \_\_\_\_\_, spadek po Z \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_, nabył syn B \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ K \_\_\_\_\_ w całości (akta \_\_\_\_\_).

## 5. Postępowanie dekretowe

W dniu lutego 1949 r., J \_\_\_\_\_ Ś \_\_\_\_\_ i Z \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ złożyli wniosek o ustanowienie własności czasowej do nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Wolskiej 87 nr hip. „Kolonja w Dobrach Wielka Wola i Czyste Nr 588A/298”. Do wniosku zostało dołączone świadectwo hipoteczne oraz dowód wpłaty 3.000 ówczesnych złotych opłaty manipulacyjnej (akta własnościowe k. 1).

Decyzją Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z dnia 30 kwietnia 1970 r. nr \_\_\_\_\_ odmówiono Z \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ i J \_\_\_\_\_ Ś \_\_\_\_\_ ustanowienia użytkowania wieczystego do gruntu nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Wolskiej 87 nr hip. „Kolonja w Dobrach Wielka Wola i Czyste Nr 588A/298”. W uzasadnieniu wskazano, że teren nieruchomości położony przy ul. Wolskiej 87 został przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowo – spółdzielcze, na podstawie wydanej lokalizacji Nr \_\_\_\_\_ z dnia marca 1970 r., dla Spółdzielni \_\_\_\_\_ (akta własnościowe k. 9).

W dniu sierpnia 1970 r., Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium m.st. Warszawy, działając w imieniu Skarbu Państwa wniósł o przepisanie na własności Skarbu Państwa tytuł przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 1 i 8 dekretu

z dnia 26 października 1945 r., o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (zwanego dalej Dekretem) (akta własnościowe k. 14).

Decyzją nr \_\_\_\_\_ z dnia \_\_\_\_\_ września 1991 r., nr \_\_\_\_\_ Wojewoda Warszawski stwierdził nabycie przez Gminę Warszawa Wola z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r, nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wolskiej 93 - skwer oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej Warszawa Mokotów obręb ewidencyjny \_\_\_\_\_ nr działki ewidencyjnej \_\_\_\_\_ o pow. 5421 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalnym pięciokondygnacyjnym.

W dniu \_\_\_\_\_ kwietnia 1998 r. P \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ reprezentujący J \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ wystąpił do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z dnia \_\_\_\_\_ kwietnia 1970 r. nr \_\_\_\_\_ (akta własnościowe k. 100).

W dniu \_\_\_\_\_ lutego 1999 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, działając na podstawie art. 65 § 1 k.p.a., przekazał powyższy wniosek w części dotyczącej nieruchomości stanowiącej obecnie mienie komunalne do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie.

## **6. Postępowanie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie**

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia \_\_\_\_\_ kwietnia 2003 r. sygn. akt KOC/241/Go/99, na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 stwierdziło nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z dnia 30 kwietnia 1970 r. nr \_\_\_\_\_, w takim zakresie, w jakim orzeczenie dotyczy gruntu stanowiącego własność komunalną. W uzasadnieniu wskazano, iż zgodnie z Uchwałą Nr 4/25 Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 10 lipca 1969 r., tereny położone przy ul. Wolskiej 87 zaznaczono symbolem MW- tereny mieszkalnictwa rodzinnego, wskazano również, że tekst planu wbrew zapisom z uzasadnienia decyzji Prezydium z dnia 30 kwietnia 1970 r., nie zawiera ustalenia, że teren przeznaczony jest pod budownictwo mieszkaniowo – spółdzielcze (decyzja, akta SKO KOC/241/Go/99, k. 67-68).

W dniu 23 kwietnia 1994 r., Spółdzielnia Mieszkaniowa \_\_\_\_\_ w Warszawie reprezentowana przez Prezesa Zarządu złożyła wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy i uchylenie zaskarżonej decyzji. W uzasadnieniu wskazano, że przyczyna odmowy przyznania dotychczasowemu właścicielowi prawa użytkowania wieczystego był fakt



przeznaczenia tego gruntu pod budownictwo mieszkaniowo – spółdzielcze dla Spółdzielni  
Wobec powyższego w ocenie skarżącego korzystania z tego gruntu nie dało się pogodzić z przeznaczeniem w planie zagospodarowania.

Decyzją z dnia 18 czerwca 2003 r. sygn. akt KOC/1432/Go/03 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie utrzymało w mocy swoją decyzję z dnia 3 kwietnia 2003r. W uzasadnieniu wskazano, że zgodnie z wyrysem z planu zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonego uchwałą Prezydium Rady Narodowej z dnia 10 lipca 1969 r., przedmiotowa nieruchomość została oznaczona symbolem MW – tereny mieszkalnictwa rodzinnego o wysokiej intensywności zabudowy. W ocenie organu nie zachodziła zatem kolizja dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości przez ówczesnego właściciela (akta własnościowe k. 38-39).

Wyżej wskazana decyzja została zaskarżona przez Spółdzielnię Mieszkaniową  
(akta własnościowe k. 40-42).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 8 grudnia 2004 r. sygn. akt I SA 2290/03 uchylił zaskarżoną decyzję i poprzedzającą ją decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie sygn. akt KOC/241/Go/99 z dnia 3 kwietnia 2003 r. W uzasadnieniu Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wskazał na konieczność ustalenia granic nieruchomości objętej decyzją z dnia 30 kwietnia 1970 r. i aktualnego usytuowania tej nieruchomości wraz z jej oznaczeniem geodezyjnym. Wskazując, że z decyzji komunalizacyjnej z 25 września 1991 roku wynika, że Gmina Warszawa-Wola nabyła nieodpłatnie z mocy prawa własność zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Wolskiej 93-skwer oznaczonej jako działka gruntu numerem o powierzchni 5421 m<sup>2</sup>, a według zaświadczenia Sądu Grodzkiego w Warszawie z 1949 roku nieruchomość objęta wykazem hipotecznym „Kolonja w Dobrach Wielka Wola i czyste Nr. 588A/298" Nr. Rej. Hip. W-2115 posiadała zupełnie inną powierzchnię (wyrok, akta SKO KOC/1421/Go/05 k. 6-8).

Postanowieniem z dnia 25 października 2006 r. nr B0.3.S./813-R-154/04 Minister Budownictwa przekazał Samorządowemu Kolegium Odwoławczemu w Warszawie do rozpatrzenia według właściwości wnioski J W, w miejsce której wstąpił jej następca prawny Pan P M w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z dnia 30 kwietnia 1970 r. nr, z uwagi na to że cały przedmiotowy grunt stanowi obecnie własność samorządową.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, decyzją z 1 lutego 2008 r., sygn. akt KOC/1421/Go/05 na zasadzie art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a., stwierdziło nieważność decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 30 kwietnia 1970 r., Nr

w części dotyczącej działek ewidencyjnych nr : , a także odmówiło stwierdzenia nieważności w części dotyczącej działki ew. - stanowiącej drogę publiczną. W uzasadnieniu wskazano, iż granice nieruchomości położonej przy ul. Wolskiej 87 (obecnie Bema 76) nr hip. „Kolonja w Dobrach Wielka Wola i Czyste Nr 588A/298” o pow. 3220 m<sup>2</sup> zostały wyznaczone na mapie poświadczonej za zgodność z oryginałem przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, przysłanej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie przez Biuro Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy przy piśmie z dnia .05.2007 r. Jak zaś wynika z dokumentów Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m.st. Warszawy Delegaturę w Dzielnicy Wola, w skład przedmiotowej nieruchomości hipotecznej weszły działki ewidencyjne nr . Ponadto podano, że decyzja lokalizacyjna w oparciu o którą została wydana decyzja Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy w dniu 30 kwietnia 1970 r., Nr , nie mogła być podstawą do możliwości ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu na rzecz dotychczasowego właściciela, a podstawę taką mogły stanowić wyłącznie ustalenia planu (akta SKO KOC/1421/Go/05 k. 198-202).

Po rozpatrzeniu odwołania złożonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową ' o ponowne rozpoznanie sprawy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie decyzją z dnia 18 sierpnia 2008 r., sygn. akt KOC/1421/Go/05 utrzymało w mocy decyzję z dnia 1 lutego 2008 r. W dniu 29 września 2008 r., potwierdzono urzędowo, iż decyzją z 18 sierpnia 2008 r., jest prawomocna i podlega wykonaniu (akta SKO KOC/1421/Go/05 k. 211-215).

W dniu 3 kwietnia 2020 r., Prokurator Prokuratury Regionalnej we Wrocławiu działając na podstawie art. 184 § 1 i 2 k.p.a., wniósł sprzeciw od decyzji z dnia 1 lutego 2008 r., sygn. KOC/1421/Go/05, na podstawie, której stwierdzono nieważności decyzji Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 30 kwietnia 1970 r., a także decyzji z dnia 18 sierpnia 2008 r., sygn. KOC/1033/Go/08, utrzymującej w mocy decyzją z dnia 1 lutego 2008 r. W uzasadnieniu wskazano, że dla przedmiotowego gruntu w dniu 11 marca 1970 r. W uzasadnieniu decyzji Prokurator wskazał, iż zgodnie z wyrysem z planu zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zatwierdzonego uchwałą Prezydium Rady Narodowej z dnia 10 lipca 1969 r., nieruchomość nr hip. „Kolonja w Dobrach Wielka Wola i Czyste Nr

588A/298" przeznaczona była pod budowę mieszkaniowo spółdzielczą, co w ocenie Prokuratora dawało możliwość odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Natomiast wydając przedmiotowe decyzje Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie nie poczyniło stosownych ustaleń w przedmiocie możliwości realizowania przez właściciela funkcji określonej w planie dla danej nieruchomości. Wobec powyższego Prokurator na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., wniósł o wyeliminowanie przedmiotowych decyzji z obrotu jako wydanych z rażącym naruszeniem prawa (akta Komisji II R k. 1007 - 1017).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie do dnia wydania niniejszej decyzji Komisji nie wydało orzeczenia dotyczącego ww. sprzeciwów prokuratora (pismo akta Komisji II R 44/19 k. 1110-1111).

#### **7. Czynności cywilnoprawne dotyczące obrotu roszczeniami i prawami do nieruchomości przed wydaniem decyzji reprivatyzacyjnej.**

Na podstawie aktu notarialnego – umowy sprzedaży pod warunkiem z dnia                      września 2006 r., Rep. A Nr                      , sporządzonej przed notariuszem J.                      I                      n w C                      , B                      E                      K                      , J                      F                      Z                      , W                      Z                      W                      , B                      B                      , A                      W                      , B                      A                      Ł                      i J                      Z                      S                      , działający w imieniu własnym oraz B                      Ł                      sprzedali spółce A                      sp. z o.o. własność udziałów łącznie wynoszących 18/72 (25%) w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu w prawie przysłym w nieruchomości w przedmiotowej nieruchomości.

- B                      E                      K                      sprzedał udział wynoszący 2/72 za cenę                      zł,
- J                      F                      Z                      sprzedała udział wynoszący 2/72 za cenę                      zł,
- W                      Z                      W                      sprzedał udział wynoszący 3/72 za cenę                      zł,
- B                      B                      sprzedała udział wynoszący 6/72 za cenę                      zł,
- A                      W                      sprzedał udział wynoszący 3/72 za cenę                      zł,
- J                      Z                      S                      działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz B                      Ł                      sprzedał udział wynoszący łącznie 2/72 za kwotę                      zł,

Zgodnie z protokołem z dnia                      października 2006 r., B                      E                      K                      J                      F                      Z                      , W                      Z                      W                      , B                      B                      , A                      W                      , E                      A                      Ł                      i J                      Z                      S                      oraz prezes J                      J                      K                      i – prezes zarządu A                      sp. z o.o., złożyli oświadczenia, mocą których nastąpiło spełnienie warunku zawartego w umowie sprzedaży z dnia                      września 2006 r.



Wobec czego udziały przeszły w całości na spółkę A o.o. (akt notarialny akta Komisji II R 44/19, k. 628-632).

Na podstawie aktu notarialnego z dnia grudnia 2007 r., Rep. A Nr sporządzonego przed notariuszem S O, P Z M sprzedał A sp. z o.o., z siedzibą w W udział wynoszący 74% w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu za cenę zł (akt notarialny akta Komisji II R 44/19, k 562-567).

Na podstawie aktu notarialnego z dnia lipca 2011 r., Rep. Nr przed notariuszem S O, P Z M sprzedał A sp. z o.o. z siedzibą w W, udział wynoszący 1%, w prawach i roszczeniach, w przysługującym mu udziale w nieruchomości wynikającego z dekretu za kwotę zł (akt notarialny, akta Komisji II R 44/19, k. 568-571).

#### **8. Wydanie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy**

Decyzją nr 64/GK/DW/2012 z dnia 2 lutego 2012 r., Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na lat 99 prawo użytkowania wieczystego do niezabudowanego gruntu o powierzchni 1944 m<sup>2</sup>, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr z obrębu położonego w Warszawie przy ul. Bema 76, na rzecz: A Sp. z o. o. z siedzibą w W.

**W punkcie II decyzji** Prezydent m.st. Warszawy ustalił czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do gruntu opisanego w punkcie I decyzji w wysokości złotych. **W punkcie VII decyzji** wskazano, że w umowie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego zostanie ustanowiona służebność gruntowa, prawo przejścia i przejazdu, dostępu do drogi publicznej ulicy Ludwiki na działce ewidencyjnej nr i na działce projektowanej na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działek o numerach projektowanych i oraz na działce projektowanej m na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki projektowanej nr w obrębie pasem gruntu o szerokości 5 m, zgodnie z graficznym przedstawieniem na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez geodetę uprawnionego J O przyjętej w dniu maja 2010 r., do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr

**W punkcie VIII, wskazano, że nieprzestrzeganie przez użytkowników wieczystych warunku określonego w punkcie IV może skutkować rozwiązaniem umowy.** W punkcie IX wskazano, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, w

przypadku korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem. Natomiast w punkcie XII wskazano, że prawa i obowiązki użytkowników wieczystych nie wymienione w niniejszej decyzji regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego (decyzja, akta własnościowe k. 44-46).

#### **9. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.**

Dnia            marca 2012 r., przed notariuszem M            S:            i w W            Rep. A nr            przedstawiciele m.st. Warszawy w imieniu Miasta Stołecznego Warszawy, w wykonaniu postanowień ostatecznej decyzji nr 64/GK/DW/2012 z dnia 2 lutego 2012 r., w trybie art. 7 dekretu, oddali A            sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie użytkowanie wieczyste do niezabudowanego gruntu położonego przy ul. Bema 76, oznaczonego w ewidencji jako działka ew.            z obrębu            o powierzchni 1944 m<sup>2</sup> na okres 99 lat. Ponadto w § 7 przedmiotowej umowy w wykonaniu postanowień decyzji nr 64/GK/DW/2012, została ustanowiona nieodpłatna służebność gruntowa prawa przejścia, przejazdu i dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwiki na nieruchomości m.st. Warszawy, położonej w Warszawie przy ul. Ludwiki 2/4, stanowiącej dz. ew. nr            z obrębu            objętej księgą wieczystą nr            oraz na nieruchomości stanowiącej własność m.st. Warszawy, położonej w Warszawie przy ul. Bema stanowiącej dz. ew. nr            z obrębu            , objętej księgą wieczystą nr            stanowiącej własność m.st. Warszawy na rzecz każdego z użytkowników wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr            z obrębu            o powierzchni 1944 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr            - pasem gruntu o szerokości 5 m. (akta własnościowe k. 151-159).

#### **10. Czynności zmierzające do wyeliminowania z obrotu decyzji nr 64/GK/DW/2012.**

W dniu 22 grudnia 2017 r., Zarząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie o stwierdzenie nieważności decyzji nr 64/GK/DW/2012 z dnia 2 lutego 2012 r., Prezydent m.st. Warszawy w części dotyczącej punktu VII, ustanawiającego nieodpłatnie służebność gruntową – prawo przejścia, przejazdu i dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwiki na działce ewidencyjnej nr            i na działce projektowanej            na rzecz każdego z właściciela lub użytkownika wieczystego działek o numerach projektowanych            oraz na działce projektowanej m            na rzecz każdego z właściciela lub użytkownika wieczystego działki projektowanej nr            w obrębie            , pasem gruntu o szerokości 5 m. W uzasadnieniu wskazano, że przedmiotowe zobowiązanie nie zostało przewidziane w art. 7 dekretu, a co za tym idzie jest sprzeczne z

prawem i wypełnia przesłankę rażącego naruszenia prawa zawartą w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. (akta własnościowe k. 119-122).

W dniu 29 grudnia 2017 r., Zarząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy zmodyfikował wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji nr 64/GK/DW/2012 i wniósł o stwierdzenie jej nieważności w całości wskazując ponadto, że czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości został ustalony w nieprawidłowy sposób. W uzasadnieniu wskazano, że zgodnie z brzmieniem § 3 uchwały Nr XVIII/579/2007 z dnia 8 listopada 2007 r., w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości m.st. Warszawy, czynsz symboliczny w wysokości 1 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu ustala się na rzecz dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych, natomiast spółka A, sp. z o.o. z siedzibą w W nabyła prawa i roszczenia do nieruchomości na podstawie sukcesji syngularnej tj. umów sprzedaży w prawach i roszczeniach w nieruchomości. Wobec powyższego spółka A, sp. z o.o. z siedzibą w W nie jest następcą prawnym zbywcy, lecz tylko dysponentem będącego przedmiotem sprzedaży prawa (akta własnościowe k. 125-128).

W dniu 3 stycznia 2018 r., Naczelnik Wydziału Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy wniósł o stwierdzenie nieważności przedmiotowej decyzji. W uzasadnieniu wskazano, iż nieodpłatna służebność gruntową – prawo przejścia, przejazdu i dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwika na działce ewidencyjnej nr i na działce projektowanej na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działek o numerach projektowanych oraz na działce projektowanej nr na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki projektowanej nr w obrębie pasem gruntu o szerokości 5 m., jest sprzeczne z prawem i wypełnia przesłankę rażącego naruszenia prawa zawartą w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Ponadto wskazano, że czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości został ustalony w nieprawidłowy sposób (akta własnościowe k. 153-159).

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2018 r., sygn. KOC/7544/Go/17 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie odmówiło wszczęcia postępowania z wniosku Naczelnik Wydziału Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy z dnia 3 stycznia 2018 r., o stwierdzenie nieważności decyzji 64/GK/DW/2012 z dnia 2 lutego 2012 r., wskazując, że Miasto Stołeczne Warszawa nie może być uznane za stronę postępowania, a co za tym idzie wszczęcie postępowania jest niedopuszczalne z przyczyn podmiotowych (akta SKO KOC/7544/Go/17, k. 42-43).



Wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy wniósł Prokurator Regionalny w Warszawie. W uzasadnieniu wskazał, że jednostka samorządu terytorialnego jako osoba prawna powinna być traktowana jako strona postępowania w sytuacji, gdy są spełnione przesłanki art. 28 k.p.a.

Postanowieniem z dnia 4 marca 2020 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie na zasadzie art. 138 §1 pkt 1 k.p.a., utrzymało w mocy postanowienie z dnia 22 listopada 2018 r., sygn. KOC/7544/Go/17. W uzasadnieniu wskazano, iż postanowienie to ma charakter proceduralny. Wobec powyższego Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie wskazało, iż nie ocenia zarzutów kierowanych w stosunku do decyzji 64/GH/DW/2012 przez Naczelnika Wydziału Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy, a jedynie stwierdza, że jest ono niedopuszczalne z przyczyn podmiotowych (postanowienie akta własnościowe k. 284-285).

#### **11. Postępowanie cywilne przed sądem powszechnym dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87).**

W dnia ... lipca 2018 r., do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie (sygn. ... ..) Miasto Stołeczne Warszawa wniosło pozew przeciwko R ... .. sp. z o.o. sp. k., domagając się:

1. Uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, w księdze wiecznej KW nr ... .. dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr ... .. z obrębu ... .. o powierzchni 11328 m<sup>2</sup> z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale III tej księgi wieczystej -Prawa, roszczenia i ograniczenia - wpisu ograniczonego prawa rzeczowego o treści: „ustanowienie na rzecz *każdoczesnego użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr ew. ... .., dla której prowadzona jest księga wieczysta ... .. służebności gruntowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwiki, pasem gruntu o szerokości 5 (pięciu) metrów zgodnie z projektem graficznym przedstawionym na mapie sytuacyjnej nieruchomości*”.

2. Uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nr ... .., prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr ... .. z obrębu ... .. o powierzchni 8046 m<sup>2</sup> z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale III tej księgi wieczystej -Prawa, roszczenia i ograniczenia - wpisu ograniczonego prawa rzeczowego o treści: „ustanowienie na rzecz

każdoczesnego użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr ew. , dla której prowadzona jest księga wieczysta ... służebności gruntowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwiki, pasem gruntu o szerokości 5 (pięciu) metrów zgodnie z projektem graficznym przedstawionym na mapie sytuacyjnej nieruchomości".

3. Uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej KW nr ... stanowiącej działkę ewidencyjną nr ... z obrębu ... o powierzchni 1944 m<sup>2</sup> z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale I – Sp tej księgi wieczystej – spis spraw związanych z własnością uprawnienia wynikającego z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej o treści: : „służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej – ulicy Ludwiki, pasem gruntu o szerokości 5 m, zgodnie z projektem graficznym przedstawionym na mapie sytuacyjnej nieruchomości.”

Ponadto powód wniósł udzielenie zabezpieczenia poprzez nakazanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym do ksiąg wieczystych KW nr ... , KW nr ... , KW nr ...

W uzasadnieniu powód podał, iż w dziale III obu powyższych nieruchomości wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego działkę ew. nr ... z obrębu ... dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr ... w postaci służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej ulicy Ludwiki pasem gruntu o szerokości 5 metrów wg projektu graficznego przedstawionego na mapie sytuacyjnej nieruchomości. W ocenie Powoda ustanowienie przez Miasto Stołeczne Warszawa służebności gruntowej na rzecz spółki A, ... Sp. z o.o. w W ... nastąpiło z naruszeniem art. w art. 14 ust. 2 u.g.n.

Postanowieniem z dnia ... czerwca 2018 r., Sąd Rejonowy dla Warszawy - Woli udzielił zabezpieczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie w dziale III ksiąg wieczystych KW nr ... oraz KW nr ... ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Postanowieniem z dnia 10 marca 2020 r., zostało zawieszona na podstawie art. 26 ustęp 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich (pismo, akta Komisji II R

44/19, k. 674).

## **12. Postępowania prowadzone przed Prokuraturą Okręgową w Warszawie w sprawie ul. Bema 76.**

W dniu 19 stycznia 2018 r., Zarząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy złożył zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, dotyczącego nieprawidłowości związanych ze sposobem przeprowadzenia postępowania repywatyzacyjnego w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50 poz. 279) w odniesieniu do nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema stanowiącej dz. ew. nr [redacted] z obrębem [redacted], w tym ustanowienia nieodpłatnej służebności gruntowej prawa przejścia i przejazdu, dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwiki na nieruchomości m.st. Warszawy, położonej w Warszawie przy ul. Ludwiki [redacted], stanowiącej dz. ew. nr [redacted] z obrębem [redacted] objętej księgą wieczystą nr [redacted] oraz na nieruchomości stanowiącej własność m.st. Warszawy, położonej w Warszawie przy ul. Bema stanowiącej dz. ew. nr [redacted] z obrębem [redacted], objętej księgą wieczystą nr [redacted] na rzecz każdego z użytkowników wieczystego gruntu stanowiącego dz. ew. nr [redacted] z obrębem [redacted] o powierzchni 1944 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [redacted] - pasem gruntu o szerokości 5 m oraz przyjęcia, iż zachodzą podstawy do przyznania użytkownikowi wieczystemu czynszu symbolicznego, podczas gdy prawidłowe ustalenia zobowiązywały do ustalenia wysokości czynszu średniorynkowego i działania na szkodę interesu publicznego -m.st. Warszawy.

W dniu [redacted] maja 2018 r., sygn. akt. [redacted] Prokuratura Okręgowa w Warszawie wszczęła śledztwo w sprawie przekroczenia uprawnień oraz niedopełnienia obowiązków w okresie od [redacted] lutego 2012 r., do [redacted] marca 2012 r., w Warszawie przez funkcjonariuszy publicznych – pracowników Biura Gospodarki Nieruchomościami Miasta Stołecznego Warszawy, działających w celu osiągnięcia korzyści majątkowej dla innej osoby, w związku z ustanowieniem w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012 a następnie w akcie notarialnym Rep. A [redacted], sporządzonym przed notariuszem M: [redacted] S [redacted], nieodpłatnej służebności gruntowej prawa przejścia i przejazdu, dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwiki na nieruchomości będącej własnością m.st. Warszawy, położonej w Warszawie przy ul. Ludwiki 2/4, stanowiącej dz. ew. nr [redacted] z obrębem [redacted] objętej księgą wieczystą nr [redacted] oraz na nieruchomości będącej własnością m.st. Warszawy, położonej w Warszawie przy ul. Bema, stanowiącej projektowaną dz. ew. nr [redacted] z obrębem [redacted], objętej księgą wieczystą nr [redacted]



na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76 (dawniej ul. Wolska 87), stanowiącej dz. ew. nr 1/1106/1/1106 z obrębu 1106/1/1106 o pow. 1944 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr 1106/1/1106/1106, także poprzez przyjęcie, iż zachodzą podstawy do przyznania użytkownikowi wieczystemu ww. gruntu czynszu symbolicznego, działając tym samym na szkodę interesu publicznego - m.st. Warszawy, tj. o czyn z art. 231 § 1 i 2 k.k.

W dniu 12 sierpnia 2020 r., śledztwo w przedmiotowej zostało umorzone na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.k. (pismo, akta Komisji II R 44/19, k 884 - 885).

Zażalenie na postanowienie o umorzeniu postępowania złożył Urząd m.st. Warszawy, postępowanie zostało zarejestrowane pod sygnaturą 1106/1/1106/1106 i do dnia wydanie przedmiotowej Decyzji nie zostało prawomocnie zakończone (pismo, akta Komisji II R 44/19 k. 1106).

### **13. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego**

Nieruchomość przy ul. Bema 76 znajduje się na obszarze, dla którego aktualnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujący wcześniej dla przedmiotowej nieruchomości Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr XXXV/199/92 z dnia 28 września 1992 r., obowiązujący do końca 2003 roku, ustalał na tej nieruchomości przeznaczenie MU 30 - funkcje mieszkaniowo – usługowe, gdzie preferowano utrzymanie i rozwój funkcji mieszkalnych wraz z urządzeniami I stopnia obsługi.

Zarówno pierwsze jak i drugie wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulic Wolskiej i Płockiej przewidywało dla przedmiotowej nieruchomości przeznaczenie terenu oznaczone symbolem 38-Uo/ZP - usługi oświaty oraz tereny zieleni publicznej o charakterze oświatowym i parkowym.

W dniu 25 października 2012 r. Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie wniosła o włączenie działki ew. nr 1/1106/1/1106 z obrębu 1106/1/1106 do granic terenu 37-U/MW, dla którego ustalone zostało przeznaczenie terenu oznaczone symbolem 37 – U/MW – zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

W dniu 3 czerwca 2014r., odbyło się posiedzenie Zespołu Koordynującego, tematem, którego było rozstrzygnięcie uwag do projektu planu miejscowego rejonu ul. Wolskiej i Płockiej dotyczących obszaru 38-UO/ZP dla działek 1/1106/1/1106 i 1/1106/1/1106 i gdzie Członkowie Zespołu zarekomendowali, by przedmiotowy teren w Miejscowym Planie Zagospodarowanie

Przestrzennego przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową i wielorodzinną, zgodnie z wnioskami o warunki zabudowy.

Trzecie wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulic Wolskiej i Płockiej przewiduje dla przedmiotowej działki przeznaczenie terenu oznaczone symbolem 37 – U/MW – zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

Do trzeciego wyłożenia miejscowego planu zagospodarowania dla ulic Wolskiej i Płockiej wpłynęło wiele uwag o zmianę ustaleń szczegółowych dot. przeznaczenia dz. ew. nr [redacted] z obr. [redacted], z zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej na usługi oświaty; m.in. uwaga Zarząd Dzielnicy Wola m. st. Warszawy z dnia 20 czerwca 2018 r. (Plany w trakcie sporządzania - Wola Architektura i planowanie przestrzenne (um.warszawa.pl)).

Natomiast w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m.st. Warszawy, zatwierdzonym uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r., przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem M1 30, dla której ustalono priorytet dla lokalizowania funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### **14. Postępowanie o warunki zabudowy działki ewidencyjnej nr 12/7 oraz drogi dojazdowej do działki nr 12/7:**

W dniu 9 listopada 2016 r., [redacted] p. z o.o. z siedzibą w [redacted] wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę drogi dojazdowej do działek nr [redacted] oraz nr [redacted] na działkach nr [redacted] oraz z obrębu [redacted], w trzech wariantach:

- po trasie przebiegu służebności ustanowionej na rzecz nieruchomości w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 64/GK/DW/2012.
- przez działki ew. nr [redacted] w obrębie [redacted]
- przez działkę ew. nr [redacted] w obrębie [redacted]

Do dnia wydania niniejszej Decyzji postępowania nie zostało prawomocnie zakończone. Zarząd Dzielnicy Wola, nie wydał przedmiotowej decyzji powołując się między innymi na sprzeczność planowanej inwestycji z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulic Wolskiej i Płockiej, na bezpieczeństwo osób korzystających z Ogródka Jordanowskiego oraz uczniów a także możliwe utrudnienia w ruchu pieszym i kołowym.

W dniu 7 sierpnia 2012r. - [redacted] - [redacted] sp. z o.o., złożył wniosek o warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, dojazdem i infrastrukturą techniczną, na dz. ewid. [redacted] (inwestycja kubaturowa), [redacted] (dojazd i infrastruktura) z obrębu [redacted], w rejonie ul. Ludwiki, Bema, Wolskiej, na terenie Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Do dnia wydania przedmiotowej Decyzji postępowanie nie zostało prawomocnie zakończone. Zarząd Dzielnicy Wola m.st. Warszawy nie wydał decyzji o ustalenia warunków zabudowy przedmiotowej nieruchomości, jako przyczynę odmowy wskazując m.in. to, że planowany budynek naruszy ład przestrzenny i nie będzie stanowić kontynuacji funkcji na zasadzie dobrego sąsiedztwa (akta SKO KOC/6611/Ar/18, KOC/5059/Ar/14, KOC/1675/Ar/14, KOC/817/Ar/18, KOC/3322/Ar/15, KOC/4467/Ar/18, pismo akta II R 44/19 k. 1153).

#### **15. Przekształcenie spółki A [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w W [redacted] w RK**

[redacted] sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z [redacted] G [redacted]

A [redacted] sp. z o.o. z siedzibą w W [redacted] powstała w dniu [redacted] marca 2006 r. Od dnia [redacted] października 2016 r., spółka miała siedzibę w Z [redacted]. Przedmiotem działalności spółki było kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

A [redacted] W [redacted] z o.o. z siedzibą w Z [redacted] G [redacted] umową z dnia 16 lutego 2017 r., zawartą przed A [redacted] K [redacted] notariuszem w Warszawie Rep. A Nr [redacted] /2017 została przekształcona w spółkę R [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Z [redacted], w której wspólnikami są R [redacted] z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z [redacted] jako komplementariusz i V [redacted] D [redacted] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością B [redacted] spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Z [redacted] jako komandytariusz. Przedmiotem działalności spółki jest m.in.: - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, a także roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (akt notarialny, akta Komisji II R 44/19 k. 354-365).

#### **16. Dowody będące podstawą ustalenia stanu faktycznego**

Powyższy stan faktyczny Komisja ustaliła na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów w postaci, akt otrzymanych z Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy



dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87), zakończonych wydaniem decyzji z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012, akt postępowania prowadzonego przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie dotyczących reprivatyzacji nieruchomości przy ul. Bema 76 (d. Wolska 87), dokumentów przesłanych przez Archiwum Państwowe w Warszawie, akt prokuratorskich akt. [redacted] akt Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy dotyczących podziału działki ewidencyjnej nr [redacted], akt Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie dotyczących postępowania o warunki zabudowy działki ewidencyjnej nr [redacted] oraz drogi dojazdowej do działki nr [redacted], akt postępowania spadkowego I Ns [redacted], I Ns [redacted] i I Ns [redacted], I Ns [redacted], akta III Ns I [redacted] akta I Ns I [redacted], a także zeznań świadków K [redacted] S [redacted], M [redacted] Mi [redacted] J [redacted] M [redacted], D [redacted] M [redacted], U [redacted] K [redacted]. Zeznania tych świadków mają odzwierciedlenie w zgromadzonym w toku postępowania materiałem odwoadowym, są spójne i logiczne. Natomiast odnośnie zeznań świadków J [redacted] F [redacted]; M [redacted] J [redacted] – członka etatowego Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie oraz D [redacted] P [redacted] - naczelnika wydziału spraw dekretowych, zdaniem Komisji zeznania tych świadków częściowo zasługują na uznanie za wiarygodne. Ww. świadkowie w przeważającej części swych zeznań w ocenie Komisji zeznawali w sposób wiarygodny, co znajduje też potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym w postaci dokumentów. Natomiast Komisja ma na uwadze, że ww. świadkowie są urzędnikami Urzędu Miasta. J [redacted] P [redacted] był referentem przedmiotowej sprawy, miał więc wpływ na kształt przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej. Natomiast M [redacted] J [redacted] oraz D [redacted] P [redacted] mieli wpływ na postępowanie po jej wydaniu, a co za tym idzie ich zeznania w pewnym zakresie były podyktowane obawą tych świadków przed poniesieniem odpowiedzialności za wykonywane czynności w trakcie procesu reprivatyzacyjnego. Odnosząc się do zeznań świadka H [redacted] G [redacted] – W [redacted], Komisja uznała, że te zeznania niewiele wniosły do sprawy. Świadek w głównej mierze zasłaniała się niepamięcią. Odnosząc się do zeznań prezesa zarząd spółki (strony postępowania) R [redacted] K [redacted] wskazać należy, że zeznania te należy uznać za wiarygodne, w takim zakresie, w jakim znajdują odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

**Po rozpatrzeniu zebranego materiału dowodowego Komisja zważyła, co następuje:**

- 1. Ustanowienie w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012 czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa**

**użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu, nastąpiło z rażącym naruszeniem art. 7 ust 1 i 2 Dekretu.**

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012 została wydana z rażącym naruszeniem prawa, o którym mowa w treści art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a., to jest z naruszeniem prawa materialnego w postaci art. 7 ust. 1 i 2 Dekretu, poprzez ustanowienie czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości w wysokości zł netto ( za 1 m<sup>2</sup>), w sytuacji gdy beneficjent decyzji nabył roszczenie dekretowe od następców prawnych dawnych właścicieli na podstawie umowy sprzedaży, natomiast nie był następcą prawnym w rozumieniu dekretu oraz § 3 uchwały Nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 roku.

Materialnoprawną podstawą dla podjęcia decyzji przez Prezydenta m.st. Warszawy w każdej sprawie dekretowej jest art. 7 ust. 1 Dekretu, z którego wynika, że dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące, a jeżeli chodzi o grunty oddane na podstawie obowiązujących przepisów w zarząd i użytkowanie - użytkownicy gruntu mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

Wykładnia celowościowa art. 7 dekretu, prowadzi do wniosku, iż symboliczny charakter przewidzianej w tym przepisie opłaty ma służyć temu, aby właściciele gruntów warszawskich, którzy utracili własność w imię wyższego celu, jakim była szybka i sprawna odbudowa Warszawy, nie musieli ponosić jeszcze dodatkowej dolegliwości w postaci obowiązku zapłaty za dalsze używanie zabranych im nieruchomości.

W orzecznictwie przyjmuje się, że uprawnienie dotychczasowego właściciela takiego gruntu (jego następców prawnych) do domagania się przyznania prawa użytkowania wieczystego (wcześniej wieczystej dzierżawy) gruntu na podstawie art. 7 dekretu było ściśle związane z samym wejściem w życie dekretu i skutkami prawnymi jego stosowania. Ponadto w świetle dekretu istota wieczystej dzierżawy (późniejszej własności czasowej, obecnie użytkowania wieczystego) sprowadza się do przywrócenia gruntów ich byłym właścicielom, jednak bez przywrócenia własności, ten szczególny aspekt pozwala wyjaśnić zagadnienie czynszu symbolicznego. Czynsz dekretowy wyraża zatem zależny charakter uzyskanego przez byłych właścicieli prawa do ich dotychczasowego gruntu i w tym znaczeniu jest



symboliczny, gdyż nie służy realizacji celu ekonomicznego. Tak rozumiany czynsz symboliczny jest równy dla wszystkich i stały, ponieważ nie ma w dekrete podstawy do różnicowania sytuacji byłych właścicieli, w tym do uzależnienia wysokości czynszu od wartości gruntu oraz aktualizowania tej wartości (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 lipca 2006 r. I OSK 622/06, LEX nr 276547, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 29 listopada 2005 r., I SA/Wa 2012/04, LEX nr 213661 ).

Natomiast zgodnie z brzmieniem § 3 uchwały Nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 roku w sprawie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości m.st. Warszawy w zakresie ustalenia wysokości czynszu symbolicznego za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, zwanego dalej „dekretem” oraz bonifikaty od opłat rocznych za grunty oddawane w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 214 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwana dalej u.g.n.), która została wskazana w podstawie prawnej ww. decyzji „Ustala się kwotę rocznego czynszu symbolicznego w wysokości 1 złoty za 1 metr kwadratowy powierzchni gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu”. Jednocześnie w tym miejscu należy wskazać, uchwała Nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r. badał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 2 października 2013 r. sygn. I OSK 1200/13, w przedmiocie zasad gospodarowania zasobem nieruchomości. W uzasadnieniu wyroku wskazano m.in., że w uchwale Rada m. st. Warszawy określiła m.in. reguły pobierania tzw. czynszu symbolicznego. Wskazano, że z § 3 skarżonej uchwały wynika, że wolą Rady m. st. Warszawy ustalono kwotę rocznego czynszu symbolicznego w wysokości 1 złotego za 1 metr kwadratowy powierzchni gruntu oddawanego w użytkowanie wieczyste w trybie i na zasadach art. 7 dekretu z 1945, przy czym w treści cyt. przepisu wyraźnie wskazano, że chodzi o prawo ustanowione na rzecz "dotychczasowych właścicieli lub ich następców prawnych".

W odniesieniu do ustalania czynszu symbolicznego na podstawie art. 7 Dekretu w zw. z § 3 uchwały Nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 roku zachodzi potrzeba wyjaśnienie znaczenia określenia „prawni następcy właściciela”. Na skutek wejścia w życie Dekretu byli właściciele gruntów warszawskich, utracili prawo własności swoich nieruchomości, zatem częściową rekompensatę poniesionego przez nich uszczerbku stanowiła właśnie możliwość ustanowienia na ich rzecz prawa użytkowania



wieczystego skomunalizowanego gruntu za czynszem symbolicznym. W przypadku następców prawnych była to rekompensata za składniki majątku, które nie weszły do ich majątku w ramach spadkobrania po dekretem właściciela nieruchomości. W przypadku tych osób rekompensata ta miała częściowy charakter, gdyż w zamian za utracone prawo własności nieruchomości osoby te otrzymywały użytkowanie wieczyste tej nieruchomości, które jak wiadomo jest prawem którego treścią są uprawnienia słabsze niż w przypadku własności, przy czym rekompensacyjny efekt ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu w zamian za prawo własności został wzmocniony wprowadzeniem zamiast opłaty rocznej uzależnionej od wartości gruntu, właśnie czynszu symbolicznego. Przy czym pojęcie „następcy prawnego” właściciela dekretem musi być interpretowane jako następstwo pod tytułem ogólnym.

Bowiem zgodnie z utrwalonym już w orzecznictwie poglądem „nabywca prawa użytkowania wieczystego nie jest następcą prawnym zbywcy, lecz tylko nowym dysponentem będącego przedmiotem sprzedaży prawa.” (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 11 września 2001 r., sygn. akt I SA 741/00) Na takim samym stanowisku stoi Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie, który w wyroku z dnia 18 lipca 2007 r. I SA/Wa 651/07 stwierdził, iż: „pojęcie "następcy prawnego" użyte w art. 5 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. Nr 175, poz. 1459) musi być interpretowane jako następstwo pod tytułem ogólnym, ponieważ przepis ten mówi o pewnej kategorii osób, którym w szczególnych okolicznościach oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste. Jest to zatem następstwo związane z osobą uprawnioną.

Ponadto Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 21 lutego 2013 r., (I SA/Wa 1516/12), wskazując, że skoro czynsz symboliczny stanowi swoistą rekompensatę utraty prawa własności gruntu przez byłych właścicieli, nie może być utrzymywany wobec osób, które nie utraciły prawa własności nieruchomości wskutek wejścia w życie dekretu i nabyły prawo użytkowania wieczystego na warunkach rynkowych, a więc wstąpiły w prawa poprzednich właścicieli w drodze sukcesji singularnej, polegającej na przechodzeniu z jednego podmiotu na drugi ściśle oznaczonych praw np. w drodze sprzedaży, zamiany, darowizny.

Przenoszą powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że beneficjent decyzji z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012, nie był następcą prawnym w drodze sukcesji uniwersalnej, tylko w drodze sukcesji singularnej. Komisja ustaliła, że spadkobiercami właścicieli dekretem J: Ś i i Z , W

byli P. M., B. E., K., J., F., Z., W., Z., W., B., B., A., W., J., Z., S. i B. Ł.

Natomiast spółka A sp. z o.o. (poprzednik prawny spółki R sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z.) nabyła na podstawie aktów notarialnych – umów sprzedaży z dnia 29 września 2006 r., Rep. A Nr C, z dnia grudnia 2007 r., Rep. A oraz z dnia lipca 2011 r., Rep. własność wszystkich udziałów w prawach i roszczeniach wynikających z dekretu w przedmiotowej nieruchomości od ww. spadkobierców właścicieli dekretowych.

Wobec powyższego w ocenie Komisji oraz wyżej wskazanych orzeczeń sądów administracyjnych, czynsz symboliczny miał służyć temu, aby właściciele gruntów warszawskich, którzy utracili własność w imię szybkiej i sprawnej odbudowy Warszawy, nie musieli ponosić dodatkowej dolegliwości w postaci obowiązku zapłaty na ogólnych zasadach za dalsze użytkowanie odebranych im nieruchomości. Przedstawione argumenty z oczywistych względów nie dotyczą osób trzecich, które nabyły prawo użytkowania wieczystego gruntu od byłego właściciela lub jego spadkobiercy, z własnej woli i w wyniku czynności prawnej (nabycie singularne), jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie, gdyż w takim przypadku nie można było mówić o quasi - restytucyjnym i rekompensacyjnym charakterze nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu. W konsekwencji przyznanie R sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z

(jako nabywcy roszczeń) uprawnienia do opłacania jedynie czynszu symbolicznego, powodowałyby niczym nieuzasadnione uprzywilejowanie w stosunku do innych użytkowników wieczystych, którzy byli właścicielami gruntów warszawskich lub ich spadkobiercami. Ustalenie wysokości opłaty rocznej za przedmiotową nieruchomość powinno nastąpić na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulujących opłaty roczne za użytkowanie wieczyste.

Komisja pragnie jednocześnie podkreślić, że na etapie postępowania dekretowego organ bada materialnoprawne przesłanki ustanowienia tego prawa, a w przypadku ich spełnienia organ administracyjny wydaje decyzję ustanawiającą to prawo na rzecz oznaczonych podmiotów i ustala czynsz symboliczny. Natomiast orzeczenie o czynszu symbolicznym, jest obligatoryjnym elementem decyzji, który zamieszcza się w rozstrzygnięciu decyzji. Wobec powyższego ustanowienie w decyzji czynszu symbolicznego z rażącym naruszeniem art. 7 ust 1 i 2 Dekretu, w związku § 3 uchwały Nr XVIII/579/2007

Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 roku z pociąga za sobą nieważność całej decyzji reprivatyzacyjnej.

Reasumując zaś powyższe, stwierdzić należy, że ustanowienie w decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012 czynszu symbolicznego, nastąpiło z rażącym naruszeniem art. 7 ust 1 i 2 Dekretu w zw. § 3 uchwały Nr XVIII/579/2007 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 listopada 2007 r, ponieważ R [imię] sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z [miasto], nabyła prawa poprzednich właścicieli, do przedmiotowej nieruchomości w drodze sukcesji singularnej a co za tym idzie było obarczone wadą przewidzianą w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a.

## **2. Brak podstaw prawnych do orzeczenia w decyzji reprivatyzacyjnej o elementach przyszłego stosunku cywilnoprawnego.**

2.1. Zgodnie z art. 6 k.p.a. organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa. Z konstytucyjnej zasady działania organów władzy publicznej na podstawie i w granicach prawa (art. 7 Konstytucji RP) i zasady ogólnej ustanowionej w art. 6 k.p.a. wynika w szczególności, że nie można domniemywać stosowania władczej i jednostronnej formy działania, jaką jest decyzja administracyjna. Równocześnie zauważyć jednak należy, że dla załatwienia danej sprawy administracyjnej w formie decyzji nie zawsze jest konieczne użycie przez ustawodawcę w prawie materialnym terminu "decyzja". Istotne jest natomiast ustalenie, że przepis prawa materialnego wyraźnie upoważnia organ do konkretyzacji praw lub obowiązków strony. Analizując tę kwestię NSA w wyr. z 5.1.2007 r. (I OSK 568/06, Legalis) stwierdził m.in.: "Autorytatywna konkretyzacja praw lub obowiązków jednostki w formie decyzji administracyjnej jest dopuszczalna, tylko gdy dają temu podstawy przepisy materialnego prawa powszechnie obowiązującego. Przepisy materialnego prawa administracyjnego określają sytuację prawną jednostki, posługując się dwiema podstawowymi metodami: po pierwsze, przepis prawa określa prawa lub obowiązki jednostki bezpośrednio je kształtując, co wyłącza dopuszczalność ich konkretyzacji w formie decyzji administracyjnej; po drugie, dla określenia praw i obowiązków konieczna jest autorytatywna konkretyzacja właściwego organu administracji publicznej. Jeżeli przepis prawa nie wprowadza innej formy czynności prawnej organu administracji publicznej, konkretyzacji tej organ dokonuje w formie decyzji administracyjnej".

Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w trybie przepisów dekretu przebiega w dwóch etapach.



W pierwszej fazie, stanowiącej etap postępowania administracyjnego, organ bada materialnoprawne przesłanki ustanowienia tego prawa, a więc czy wniosek o przyznanie prawa użytkowania wieczystego (wcześniej wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy) został wniesiony w terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu i czy wykorzystywanie nieruchomości przez dawnego właściciela bądź jego następcę prawnego, da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 2 dekretu). W przypadku ich spełnienia organ administracyjny wydaje decyzję ustanawiającą to prawo na rzecz oznaczonych podmiotów i ustala czynsz symboliczny. Na tym kończy się rola organu administracyjnego.

Następny etap prowadzony jest na podstawie przepisów cywilnoprawnych i kończy się zawarciem umowy użytkowania wieczystego - w formie aktu notarialnego - między gminą a osobą uprawnioną z decyzji.

Wprawdzie w art. 7 ust. 3 dekretu wskazuje się, że w razie uwzględnienia wniosku gmina określi warunki, pod którymi umowa może zostać zawarta, niemniej określenie tych "warunków" - regulowanych obecnie przepisami kodeksu cywilnego - odnosi się do fazy postępowania cywilnego, które będzie prowadzone dopiero po wydaniu wyżej wymienionej decyzji. Oznacza to, że wyłącznie w granicach drugiego etapu rozstrzyga się o "warunkach" zawarcia umowy użytkowania wieczystego. Przepisy dekretu nie zawierają żadnych regulacji pozwalających organowi administracji publicznej na kształtowanie - na etapie postępowania administracyjnego - obowiązków przyszłego użytkownika wieczystego z innymi warunkami, które mogą być uzgadniane wyłącznie w fazie postępowania cywilnego (wyrok NSA z: 5 marca 2007 r. I OSK 580/06 Lex 337477, wyrok NSA 5 sierpnia 2010 r. I OSK 1364/09 Lex 744982).

2.2. Z uwagi na powyższe w ocenie Komisji rozstrzygnięcie zawarte w punkcie **VII decyzji** reprivatyzacyjnej określające warunki ustanowienia służebności gruntowej należy traktować jako element rozstrzygnięcia merytorycznego, nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa. Zgodnie z utrwaloną judykaturą, ustanowione w dekrecie materialnoprawne przesłanki ustanowienia prawa użytkowania wieczystego ograniczone zostały od trzech elementów: złożenia wniosku w terminie 6 miesięcy od dnia objęcia gruntu w posiadanie przez gminę, zgodności użytkowania z planem zabudowy oraz posiadaniem gruntu.

Jak już wskazano wcześniej Dekret nie określa żadnych innych negatywnych przesłanek do przyznania prawa użytkowania wieczystego gruntu. Inne okoliczności niż sprawdzenie przez organ czy wniosek o przyznanie prawa użytkowania wieczystego

(wcześniej wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy) został wniesiony w terminie określonym w art. 7 ust. 1 dekretu i czy wykorzystywanie nieruchomości przez dawnego właściciela bądź jego następcę prawnego, da się pogodzić z przeznaczeniem gruntu w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ust. 2 dekretu), nie mają znaczenia prawnego przy rozpatrywaniu sprawy, a więc nie mogą stanowić przeszkody do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu na podstawie przepisów dekretu nie może być uzależnione od spełnienia dodatkowych warunków (tu ustanowienia służebności), które nie są przewidziane w art. 7 dekretu.

Wobec tego brak jest regulacji pozwalających kształtowaną na etapie postępowania administracyjnego zagadnień cywilnoprawnych. Organ orzekający w decyzji o ewentualnych kwestiach cywilnoprawnych działa w tym zakresie bez podstawy prawnej, gdyż są to zagadnienia cywilistyczne i nie mogą być rozstrzygane w trybie administracyjnoprawnym, co wypełnia przesłankę rażącego naruszenia prawa określoną w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. - prowadzącą do jej nieważności.

Powyższa praktyka Prezydenta m.st. Warszawy była już przedmiotem kontroli sądów administracyjnych. W wyroku z dnia 14 kwietnia 2017 r., sygn. akt I OSK 1580/15, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że w postępowaniu prowadzonym z wniosku dekretowego – zgodnie z art. 7 ust. 2 dekretu - obowiązkiem organu jest orzec w przedmiocie ustanowienia bądź odmowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Nie jest zaś dopuszczalne orzekanie w przedmiocie ustanowienia nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, ograniczonego prawa rzeczowego, prawa użytkowania lub też nakładanie obowiązków związanych z ustanowieniem w przyszłości ograniczonych praw rzeczowych.

Wyższej przedstawione stanowisko koresponduje z innymi orzeczeniami sądów administracyjnych (patrz: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2014 r., sygn. akt I SA/Wa 2496/14, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 września 2017 r., sygn. akt I SA/Wa 818/17, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 5 lutego 2020 r., sygn. akt I SA/Wa 1821/18).

Wobec powyższego, w ocenie Komisji ustanowienie przez miasto st. Warszawa służebności gruntowej na rzecz spółki A Sp. z o.o. w W spowodowało wydanie bez podstawy prawnej, decyzji Prezydenta m.st. Warszawa z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012.



Na marginesie należy nadmienić, iż strona Miasto Stołeczne Warszawa w dniu 3 stycznia 2018 r wniosła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie wniosek o stwierdzenie nieważności przedmiotowej decyzji Prezydenta. W uzasadnieniu wskazano, iż nieodpłatna służebność gruntową – prawo przejścia, przejazdu i dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwiki na działce ewidencyjnej nr [redacted] i na działce projektowanej [redacted] na rzecz każdego z [redacted] właściciela lub użytkownika wieczystego działek o numerach projektowanych [redacted] i [redacted] oraz na działce projektowanej nr [redacted] na rzecz każdego z [redacted] właściciela lub użytkownika wieczystego działki projektowanej nr [redacted] w obrębie [redacted], pasem gruntu o szerokości 5 m., jest sprzeczne z prawem i wypełnia przesłankę rażącego naruszenia prawa zawartą w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. Ponadto wskazano, że czynsz symboliczny z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ww. nieruchomości został ustalony w nieprawidłowy sposób

Wobec powyższego w ocenie Komisji ustanowienie przez m. st. Warszawa służebności gruntowej na rzecz spółki A [redacted] Sp. z o.o. w W [redacted] spowodowało wydanie bez podstawy prawnej, decyzji Prezydenta m.st. Warszawa z dnia 2 lutego 2012 r., nr 64/GK/DW/2012.

3.3. Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że w punkcie VIII, wskazano, że nieprzestrzeganie przez użytkowników wieczystych warunku określonego w punkcie IV może skutkować rozwiązaniem umowy. W punkcie IX wskazano, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, w przypadku korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub naruszenia postanowień umowy. Natomiast w punkcie XII wskazano, że prawa i obowiązki użytkowników wieczystych nie wymienione w niniejszej decyzji regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz kodeksu cywilnego.

W kontekście powyższych rozważań należy zauważyć, że stosowanie decyzji administracyjnej jako władczej formy działania organów administracji wynikać musi z wyraźnej podstawy wynikającej z obowiązujących przepisów prawa. W związku z tym oceniając legalność decyzji reprivatyzacyjnej, rozważyć należy czy tego rodzaju elementy mogły być objęte rozstrzygnięciem administracyjnym podejmowanym na podstawie dekretu.

Zgodnie z art. 27 u.g.n. sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.



Jak już wcześniej wskazano dopiero w ramach tego drugiego etapu gmina rozstrzyga o warunkach zawarcia umowy, a więc również o prawach i obowiązkach stron umowy (pkt. IX decyzji) jak i o warunkach odpowiedzialności strony przyszłej umowy w przypadku nieprawidłowego jej wykonania skutkującego przy tym jej rozwiązaniem (pkt. VIII decyzji). Wówczas możliwe jest wiążące ustalenie praw i obowiązków stron umowy, m.in. poprzez odpowiednie odesłania do przepisów kodeksu cywilnego jak i sankcji skutkującej rozwiązaniem umowy przed jej upływem w przypadku korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie.

Skoro normy administracyjnego prawa materialnego nie przewidywały w tym zakresie kompetencji orzeczniczych organów administracji publicznej to sprawa ta w myśl art. 2 § 3 k.p.c. należy do drogi postępowania cywilnoprawnego.

Istotne jest to, że decyzja jest elementem, którego treścią organy administracji publicznej a także strony będą związane w przypadku uzyskania przez tę decyzję waloru ostateczności. Będzie ona więc również wiążąca przy formułowaniu umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego, której zawarcie ma nastąpić w jej wykonaniu.

Podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny, który w postanowieniu z dnia 21 lutego 1997 r. (I SA 264/97, ONSA 1997, nr 4, poz. 182) stwierdził, że ani czynności udziału w zawarciu aktu notarialnego ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, ani czynności negocjacyjne poprzedzające zawarcie takiej umowy nie są czynnościami z zakresu administracji publicznej w rozumieniu art. 16 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym (Dz. U. Nr 74, poz. 368).

Oznacza to, że Prezydent m.st. Warszawy nie mając kompetencji wynikających z art. 6 k.p.a. ani podstaw w przepisach administracyjnego prawa materialnego ukształtował w sposób władczy elementy przyszłego stosunku cywilnoprawnego.

Z tego względu decyzja Prezydenta m.st. Warszawy obarczona jest kwalifikowaną wadą prawną z art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. (wydana została bez podstawy prawnej) skutkującą jej nieważnością. Prezydent w decyzji administracyjnej ukształtował prawa i obowiązki przyszłego użytkownika wieczystego oraz wprowadził sankcję umożliwiającą jej przedwczesne rozwiązanie, podczas gdy właściwą drogą do ich ukształtowania jest stosunek cywilnoprawny.

### **3. Podstawy wydania decyzji Komisji.**

W ocenie Komisji decyzja Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 2 lutego 2012 r. „nr 64/GK/DW/2012 dotycząca nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bema 76 powinna zostać wyeliminowana z obrotu prawnego. Zgodnie z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1257, ze zm.; dalej: k.p.a.), znajdującym odpowiednie zastosowanie w niniejszej sprawie, wydanie decyzji bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa, jako kwalifikowana wada prawna, stanowi przesłankę stwierdzenia nieważności kontrolowanej decyzji.

Zgodnie z treścią art. 156 § 1 pkt. 2 k.p.a. organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Zgodnie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w wyniku postępowania rozpoznawczego Komisja wydaje decyzję, w której:

- 1) utrzymuje w mocy decyzję reprivatyzacyjną albo
- 2) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i w tym zakresie orzeka co do istoty sprawy albo uchylając tę decyzję, umarza postępowanie w całości albo w części, albo
  - 2a) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i zawiesza postępowanie w przypadku przeszkody uniemożliwiającej dalsze prowadzenie postępowania i wydanie decyzji, albo
  - 2b) uchyla decyzję reprivatyzacyjną w całości albo w części i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi, który wydał ostateczną decyzję reprivatyzacyjną, jeżeli decyzja ta została wydana z naruszeniem prawa, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, albo
  - 2c) stwierdza nieważność decyzji reprivatyzacyjnej lub postanowienia w całości lub w części, jeżeli zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego lub w przepisach szczególnych, albo
- 3) jeżeli decyzja reprivatyzacyjna wywołała skutki prawne, o których mowa w art. 2 pkt 4, stwierdza jej wydanie z naruszeniem prawa i wskazuje okoliczności, z powodu których nie można jej uchylić albo stwierdzić nieważności, albo
- 4) umarza postępowanie rozpoznawcze.

Zgodnie zaś art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Komisja wydaje decyzję, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4, jeżeli:

- 1) dowody, na których podstawie ustalono istotne dla sprawy okoliczności faktyczne, okazały się fałszywe;
- 2) decyzja reprivatyzacyjna została wydana w wyniku przestępstwa;
- 3) wyszły na jaw istotne dla sprawy nowe okoliczności faktyczne lub nowe dowody istniejące w dniu wydania decyzji reprivatyzacyjnej, nieznane organowi, który ją wydał;
- 4) decyzja reprivatyzacyjna została wydana bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa;
  - 4a) stwierdzono inne naruszenie przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności jeżeli stroną postępowania o wydanie decyzji reprivatyzacyjnej była osoba, która nie była osobą uprawnioną w rozumieniu art. 7 ust. 1 dekretu, osobę uprawnioną reprezentował kurator ustanowiony dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, a nie było podstaw do jego ustanowienia, ustanowiono kuratora spadku działającego w imieniu osoby nieżyjącej lub z naruszeniem przepisów o dziedziczeniu, w tym przepisów dotyczących dziedziczenia spadków wakujących lub nieobjętych, lub stwierdzono naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy;
  - 4b) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo nieustalenia posiadania nieruchomości warszawskiej przez dotychczasowego właściciela lub jego następców prawnych, o którym mowa w art. 7 ust. 1 dekretu;
- 5) przeniesienie roszczeń do nieruchomości warszawskiej było rażąco sprzeczne z interesem społecznym, w szczególności, jeżeli nastąpiło w zamian za świadczenie wzajemne rażąco niewspółmierne do wartości nieruchomości warszawskiej;
- 6) wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków rażąco sprzecznych z interesem społecznym lub skutków sprzecznych z celem, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste, w szczególności do zastosowania uporczywie lub w sposób istotnie utrudniający korzystanie z lokalu w nieruchomości warszawskiej groźby bezprawnej, przemocy wobec osoby lub przemocy innego rodzaju w stosunku do osoby zajmującej ten lokal;
- 7) decyzja reprivatyzacyjna została wydana pomimo przyznania, na podstawie przepisów odrębnych, świadczenia w związku z przejściem własności nieruchomości;
- 8) decyzja reprivatyzacyjna dotyczy osoby prawnej powstałej przed dniem 1 września 1939 r., której akcje lub udziały objęto w sposób niezgodny z prawem.

Pojęcie rażącego naruszenia prawa zostało unormowane w art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a., który stanowi, iż organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa. Przyjmuje się, że o rażącym



naruszeniu prawa w rozumieniu art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. decydują łącznie trzy przesłanki: oczywistość naruszenia prawa, charakter przepisu, który został naruszony oraz racje ekonomiczne lub gospodarcze - skutki, które wywołuje decyzja (na temat tego pojęcia por. M. Sieniuc, Rażąco naruszenie prawa w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego, w: Kodyfikacja postępowania administracyjnego, Na 50-lecie k.p.a., red. J. Niczyporuk, Lublin 2010, s. 709-718 i tam powołane judykaty). Oczywistość naruszenia prawa polega na rzucającej się w oczy sprzeczności pomiędzy treścią rozstrzygnięcia, a przepisem prawa stanowiącym jego podstawę prawną. Skutki, które wywołuje decyzja uznana za rażąco naruszającą prawo, to skutki niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia wymagań praworządności - skutki gospodarcze lub społeczne skutki naruszenia, których wystąpienie powoduje, że nie jest możliwe zaakceptowanie decyzji jako aktu wydanego przez organ praworządnego państwa (wyrok NSA z dnia 6 czerwca 2017 r., II OSK 2506/16, LEX nr 2366925).

Postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji jest nadzwyczajnym trybem postępowania umożliwiającym wzruszenie ostatecznej decyzji administracyjnej. Możliwość podważenia zapadłego rozstrzygnięcia organu administracji publicznej jest dopuszczalna jedynie w przypadku zaistnienia jednej z kwalifikowanych wad określonych w art. 156 § 1 k.p.a. Usunięcie kwalifikowanych nieprawidłowości, które mogły wystąpić w trakcie trwania procesu administracyjnego, stanowi nadrzędny cel postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji i usprawiedliwia podważenie ogólnej zasady trwałości decyzji administracyjnych zawartej w art. 16 k.p.a. Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. uprawnienia do stwierdzenia nieważności decyzji reprivatyzacyjnej przysługują również Komisji w przypadku stwierdzenia, że zachodzą przesłanki określone w art. 156 § 1 k.p.a. lub w przepisach szczególnych.

Zgodnie z jednolitym i utrwalonym orzecznictwem sądowym postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji jest odrębnym postępowaniem, którego przedmiotem jest wyłącznie badanie zaistnienia przesłanek określonych w art. 156 § 1 k.p.a. Organ orzekający nie jest natomiast władny rozstrzygnąć sprawy zakończonej kontrolowaną decyzją co do jej istoty, gdyż postępowanie dotyczące stwierdzenia nieważności decyzji nie może zastępować postępowania odwoławczego lub go powtarzać (wyrok NSA z dnia 13 czerwca 2003 r. sygn. akt I OSK 1706/10, dostępny na: <http://cbois.nsa.gov.pl>).

Celem postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności nie jest bowiem merytoryczne, ponowne rozstrzygnięcie sprawy w jej całości, lecz przeprowadzenie weryfikacji ostatecznej decyzji z jednego tylko punktu widzenia, mianowicie, czy decyzja jest

dotknięta jedną z wad kwalifikowanych wymienionych w art. 156 § 1 pkt 1-7 k.p.a. Jak wskazuje T. Kiełkowski (Kodeks postępowania administracyjnego, Komentarz pod. red. naukową H. Knysiak-Molczyk, wyd. Wolters Kluwer, W-wa 2015, kom. do art. 156 ustawy), decyzja przewidziana w art. 158 § 1 k.p.a. jest decyzją wydaną w sprawie administracyjnej, chociaż sprawy tej nie rozstrzyga. Dla oceny przyczyn stwierdzenia nieważności decyzji punktem odniesienia jest stan faktyczny i prawny z chwili jej podjęcia. W toku postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji organy badają, czy w sprawie istnieją przesłanki do jej wzruszenia, enumeratywnie wymienione w przepisie art. 156 § 1 pkt 1-7 k.p.a., przy czym pozytywne przesłanki stwierdzenia nieważności nie mogą podlegać wykładni rozszerzającej, a powinny być interpretowane dosłownie lub nawet ścieśniająco, ponieważ przepis ten ma charakter wyjątkowy.

Przedmiotowe postępowanie jest więc ograniczone do weryfikacji samej decyzji administracyjnej, a ewentualne wady stanowiące podstawę do stwierdzenia nieważności decyzji muszą tkwić w samej decyzji (wyrok NSA z 16 stycznia 2014 r. sygn. akt II GSK 1617/12, dostępny na: [cbois.nsa.gov.pl](http://cbois.nsa.gov.pl)).

Instytucja stwierdzenia nieważności pozwala organom administrującym na eliminację wadliwych aktów administracyjnych. W doktrynie wskazuje się, że unormowanie prawne nieważności decyzji administracyjnej z mocą wsteczną jest swoistą konstrukcją procedury administracyjnej, zbliżoną do nieważności względnej, która nie odpowiada w pełnym zakresie ani nieważności czynności prawa cywilnego, ani też nieważności postępowania cywilnego jako przesłanki środków odwoławczych (Adamiak, Borkowski, Komentarz, 2009, s. 577, M. Kamiński, Nieważność decyzji administracyjnej. Studium teoretyczne, Kraków 2006, s. 242). Ocena istnienia przesłanek stwierdzenia nieważności wymienionych w art. 156 § 1 k.p.a. następuje na podstawie przepisów prawa materialnego obowiązujących w dacie wydania decyzji podlegającej weryfikacji, a nie na podstawie przepisów prawa materialnego z daty stwierdzenia nieważności. W wyroku NSA z dnia 28 listopada 1997 r. (III SA 1134/96, ONSA 1998, Nr 3, poz. 101) podkreśla się, że "rozstrzygający dla oceny, czy zachodzą przesłanki stwierdzenia nieważności decyzji z powodu rażącego naruszenia prawa, jest stan prawa z wydania tej decyzji; na taką ocenę nie może mieć wpływu ani późniejsza zmiana prawa, ani tym bardziej zmiana interpretacji tego prawa".

Zdaniem Komisji ustanowienia w umowie czynszu symbolicznego z tytułu ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do przedmiotowego gruntu, nastąpiło z rażącym naruszeniem art. 7 ust 1 i 2 Dekretu, z uwagi na to, że A sp. z o.o. nie był następcą prawnym zbywcy, lecz jedynie nabył roszczenia do przedmiotowego gruntu



od poprzednich właścicieli w drodze sukcesji singularnej, co pociąga za sobą nieważność decyzji reprivatyzacyjnej. Nadto brak było przepisu prawa powszechnie obowiązującego pozwalającego na orzeczenie w punkcie VII decyzji reprivatyzacyjnej o nieodpłatnej służebności gruntowej. Ponadto w ocenie Komisji punkty VIII, IX i XII stanowią niedopuszczalne, w decyzji wydanej na podstawie art. 7 dekretu z 26 października 1945 r., zobowiązania i warunki, co wprost wynika z treści rozstrzygnięć zawartych w tych punktach.

Komisja pragnie przypomnieć, iż decyzja powinna jednoznacznie określać uprawnienia i obowiązki stron wynikające z ustawy, aby adresaci decyzji nie mieli wątpliwości co do ich zakresu. Decyzja nie może wprowadzać stanu niepewności, nakładać nieuprawnionych warunków, po których spełnieniu, strona uzyska określoną korzyść. Istotne jest to, że decyzja dekretowa stanowi podstawę do zawarcia umowy cywilnoprawnej, w której strony tej umowy są równorzędnymi podmiotami i same określają wzajemne uprawnienia i obowiązki. Wobec tego pozaprawne warunki dla przyszłych stron decyzją narusza ich równorzędność oraz może stanowić poważne utrudnienia dla notariusza do zawarcia umowy o treści odbiegającej od ściśle określonych warunków decyzji.

**W ocenie Komisji przedmiotowa decyzja stanowi całość. Wyodrębnione punkty II-XIII nie mogą funkcjonować jako jej samodzielna część.** Jak wynika z wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia z dnia 21 listopada 2014 r. (I SA/Wa 2496/14), wyodrębnione punkty III-XIII nie mogą funkcjonować jako jej samodzielna część. Nie bez znaczenia jest także, gdzie tzn. w którym fragmencie decyzji są te elementy zawarte. Są one wyodrębnione przed uzasadnieniem, a nie np. w pouczeniu, czy w treści uzasadnienia. Informacji nie zamieszcza się w rozstrzygnięciu (osnowie)

Wobec powyższego Komisja postanowiła o wyeliminowaniu decyzji w drodze stwierdzenia nieważności na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. w związku z art. 38 ust. 1 w związku z art. 29 ust. 1 pkt 3a w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r.

#### **4. Wydanie decyzji reprivatyzacyjnej doprowadziło do skutków sprzecznych z interesem społecznym**

Dokonując oceny skutków decyzji Prezydenta m.st. Warszawy nr 64/GK/DW/2012 Komisja **jedynie informacyjnie** wskazuje, że zakwestionowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy doprowadziła do skutków sprzecznych z interesem społecznym.

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. zadaniem Komisji jest m.in. wyjaśnianie nieprawidłowości i uchybień w działalności organów wydających decyzję



reprzywatywacyjnych. Dlatego też w ocenie Komisji właściwym jest także informacyjne wskazanie innych stwierdzonych przez Komisję naruszeń prawa w niniejszym postępowaniu.

Dokonując natomiast oceny skutków decyzji reprzywatywacyjnej Prezydenta m.st. Warszawy Komisja miała na względzie, że działka ewidencyjna nr [redacted] położona jest w bliskim sąsiedztwie XXXIII Liceum Ogólnokształcącego Dwujęzycznego im. Mikołaja Kopernika, które jest prestiżową dwujęzyczną szkołą średnią o wieloletniej tradycji. W szkole uczy się aktualnie 900 uczniów. Natomiast przedmiotowej działce **stanowiła do 2005 r., część boiska, na którym odbywały się zajęcia sportowe.**

Dyrektor XXXIII Liceum Ogólnokształcącego Dwujęzyczne im. Mikołaja Kopernika Justyna Matejczyk zarówno w piśmie z dnia [redacted] grudnia 2011 r., skierowanym do Zarządu Dzielnicy Wola, jak i podczas rozprawy w dniu [redacted] stycznia 2020 r., wskazała, iż szkoła w efekcie działań reprzywatywacyjnych straciła 3 działki, to była działka [redacted], [redacted] i [redacted]. Wcześniej stanowiły one boisko sportowe. Był to jedyny teren do uprawiania sportu na wolnym powietrzu przez uczniów szkoły. Podała, iż szkoła nie posiada innej infrastruktury sportowej na zewnątrz. Natomiast uczniowie szkoły aktualnie korzystają z terenów V Ogródu Jordanowskiego, które z uwagi na niewielki metraż uniemożliwia rozgrywane gier zespołowych (zeznania, akta Komisji II R 44/19 k. 500-505).

Nadto Komisja ma na względzie, że ustanowiona w decyzji bez podstawy prawnej służebność gruntową, prawa przejścia i przejazdu, dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwika na działkach ew. nr [redacted] i na dz. ew. projektowanej [redacted] na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działek o numerach projektowanych [redacted] i nr [redacted] oraz na działce projektowanej nr [redacted] na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki projektowanej nr [redacted] w obrębie [redacted], pasem gruntu o szerokości 5 m, przebiega przez teren V Ogródu Jordanowskiego. Obszar ten stanowi spójną całość o funkcji rekreacyjno – oświatowej oraz enklawę zieleni dla otaczających go zabudowań. Został zaplanowany jako świadomy przerywnik ciągu zabudowy ulicznej. Ponadto znajduje się na nim budynek, wchodzący w skład Zespołu Wolskich Placówek Edukacji Kulturalnej przy ul. J. Brożka 1A, plac zabaw oraz teren rekreacyjno-sportowy, który jest licznie odwiedzany przez rodziny z dziećmi.

**Świadek K** [redacted] S [redacted] - burmistrz Dzielnicy Wola podczas rozprawy prowadzonej przed Komisją w dniu 28 stycznia 2020 r., jak i w piśmie kierowanym do Mazowieckiego Konserwatora Zabytków Zarząd Dzielnicy Wola wskazał, że ustanowiona w przedmiotowej decyzji służebność gruntową, a także wprowadzenie na terenie nią objętym ruchu kołowego, zakłóci zastany układ urbanistyczny oraz kameralność V Ogródu

Jordanowskiego, a także zaburzy historyczny, przestrzenny i funkcjonalny walor tego miejsca. Ponadto podał, że zarówno służebność ustanowiona w decyzji reprivatyzacyjnej jak i służebności zaproponowane przez wnioskodawcę nie są możliwe do realizacji z uwagi na bezpieczeństwo życia i zdrowia dzieci oraz młodzieży, które korzystają placówek oświatowych. Wskazał również, że Zarząd Dzielnicy Wola przeprowadził analizę drzewostanu na terenie V Ogródu Jordanowskiego, z tej analizy wynikało, że drzewostan, który się tam znajdujący się na tym terenie jest bardzo wartościowy, dlatego też wyjątkowo dotkliwym dla środowiska przyrodniczego mogłoby być usunięcie tych drzew, celem zapewnienia dojazdu do działki zreprivatyzowanej (zeznania, akta Komisji II R 44/19 k. 523-529).

**Świadek M M** – w latach 2007 -2016 Dyrektor Biura Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy, podczas rozprawy przeprowadzonej przed Komisją w dniu 28 stycznia 2020 r., wskazał, iż służebność gruntową, ustanowiona w przedmiotowej decyzji, zniweczy istnienie V Ogródu Jordanowskiego „uważam, że po prostu Ogródek, mógłby przestać istnieć, jeżeli taka droga przez Ogródek by przeszła” Ponadto wskazał, iż przebiegająca przez teren V Ogródka Jordanowskiego służebność mogłaby negatywnie wpłynąć na bezpieczeństwo osób korzystających z terenu V Ogródu Jordanowskiego „ Ogródki Jordanowskie to dla mnie tereny na których dzieci często małe i osoby, które się nimi opiekują, mogą czuć się bezpiecznie, że nie będzie jakiegoś przypadkowego, natychmiastowego wyjścia na ulicę. A taki przejazd jak tutaj jest zagrożeniem.” „W związku z tym myśmy to opiniowali, ten dojazd wskazany we wniosku negatywnie” (akta Komisji II R 44/19 k. 512-522).

**Świadek D M** – Dyrektor Zespołu Wolskich Placówek Edukacji podczas rozprawy w dniu 28 stycznia 2020 r., a także w piśmie z dnia czerwca 2019 r., kierowanym do Burmistrza Dzielnicy Wola podała, że służebność gruntowa ustanowiona w decyzji stanowi duże zagrożenie dla osób korzystających z V Ogródu Jordanowskiego „według mnie, gdyby ta droga miała powstać, w ogóle funkcjonowanie Ogródu Jordanowskiego byłoby praktycznie niemożliwe (...). I prawdę mówiąc trudno mi sobie wyobrazić sytuację, w której najpierw ciężki sprzęt przejeżdża i buduje jakiś budynek, a później użytkownicy, którzy będą tam mieszkać, będą systematycznie przejeżdżać tą drogą” (zeznania, akta komisyjne, k. 530-534)

**Świadek U K**, która w latach 2010-2014 piastowała stanowisko Burmistrz Dzielnicy Wola, podczas rozprawy w dniu 28 stycznia 2020 r., wskazała, że w jej ocenie przedmiotowa nieruchomość ma tak duże znaczenie kulturalne i edukacyjne, że nie

powinna zostać zwrócona, ponadto w trakcie procesu reprivatyzacji wielokrotnie kierowała pisma do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy - Biura Gospodarki Nieruchomościami, aby rozważył wskazanie działki zamiennej dla osoby, która nabyła tę nieruchomość lub wypłatę odszkodowania za ten teren (zeznania, akta Komisji k. 589-596).

Reasumując, w ocenie Komisji, w wyniku wydania przedmiotowej decyzji reprivatyzacyjnej XXXIII Liceum Ogólnokształcące Dwujęzyczne im. Mikołaja Kopernika w Warszawie straciło jedyne boisko szkolne. Ponadto ustanowiona w decyzji służebność gruntową, prawa przejścia i przejazdu, dostępu do drogi publicznej - ulicy Ludwiki na działkach ew. nr i na dz. ew. projektowanej na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działek o numerach projektowanych i nr oraz na działce projektowanej nr na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki projektowanej nr w obrębie , pasem gruntu o szerokości 5 m, a także zabudowa działki ew. nr z obrębu , sprzeciwia się interesowi społeczno - gospodarczemu, wyznaczonemu potrzebą ochrony bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz przyrody, a także ochroną historycznego, przestrzennego i funkcjonalnego waloru V Ogródu Jordanowskiego. Natomiast zdaniem Komisji budowa apartamentowca i rozbudowa drogi dojazdowej do przedmiotowej działki doprowadzi do utraty cennego drzewostanu, zakłóci układ urbanistyczny i kameralność parku jordanowskiego, a co za tym idzie doprowadzi do niemożliwości dalszego funkcjonowania tego miejsca w swej idei.

## **5. Brak nieodwracalnych skutków prawnych**

Uregulowania zawarte w ustawie z 9 marca 2017 r., stanowią modyfikację trybów szczególnych istniejących już w polskim systemie prawnym - w szczególności chodzi tu o instytucję stwierdzenia nieważności decyzji przewidzianą w art. 156 k.p.a. Uprawnienia nadane Komisji, stanowią nowy - szczególny jurysdykcyjny tryb postępowania administracyjnego - wywodzący się co prawda z instrumentów funkcjonujących w ramach k.p.a. - posiadając jednak wyraźną autonomię w zakresie przedmiotowym, ukierunkowaną ściśle na usuwanie skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich. Jednym z tego przykładów jest z pewnością przyjęcie pierwszej na gruncie prawa administracyjnego definicji legalnej pojęcia „nieodwracalnych skutków prawnych”.

Zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. przez nieodwracalne skutki prawne należy rozumieć stan prawny powstały wskutek przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości warszawskiej na osobę trzecią, o ile nie nastąpiło



ono nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy działającego w złej wierze, lub zagospodarowania nieruchomości warszawskiej na cele publiczne, o których mowa w art. 6 u.g.n.

Ustawowa definicja nieodwracalnych skutków prawnych nawiązuje zatem w sporej mierze do pojęcia nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu przepisu art. 156 § 2 k.p.a., które zostało określone w drodze wykładni i od dawna funkcjonuje w orzecznictwie sądów administracyjnych. Sama definicja przewidziana w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jest dwuelementowa - gdzie najpierw określono zasadę, a następnie wyjątki od niej. I tak - o nieodwracalności skutków prawnych nie można mówić w przypadku przeniesienia prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego na osobę trzecią, jeśli nastąpiło to nieodpłatnie lub na rzecz nabywcy cechującego się złą wiarą, lub zagospodarowania nieruchomości na cele publiczne.

W świetle powyższego kontrolowana decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. Nieruchomość gruntowa położona w Warszawie przy ul. Bema 76 objęta przedmiotem niniejszego postępowania nie została zbyta na rzecz osób trzecich.

Jak już wskazano powyżej spółka R \_\_\_\_\_ sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w Z \_\_\_\_\_ z siedzibą w Z \_\_\_\_\_, powstała z przekształcenia spółki A \_\_\_\_\_ sp. z o.o. z siedzibą w Z \_\_\_\_\_ na podstawie art 551 § 1 w zw. z art. 575 k.s.h.

Normatywna konstrukcja przekształcenia spółek handlowych (tzw. przekształcenie sensu stricto) opiera się na realizacji zasady kontynuacji (ciągłości). Z zasady tej, wyrażonej w art. 553 § 1-3 k.s.h., eksponującej sferę podmiotową przekształcenia wynika, że spółka poddana procesowi przekształcenia jest tym samym podmiotem, a na skutek przekształcenia zmienia się tylko forma prawna prowadzonej działalności. Przekształcenie oznacza zatem zmianę typu spółki przy zachowaniu tożsamości podmiotowej w zakresie praw i obowiązków. W konsekwencji w przypadku przekształcenia nie dochodzi do sukcesji praw i obowiązków. W wypowiedziach przedstawicieli doktryny podkreśla się, że zarówno przed, jak i po przekształceniu mamy do czynienia z tym samym podmiotem, który w wyniku przekształcenia zmienia jedynie formę prawną ("szatę prawną") na inny ustawowy typ spółki.

Tożsamość podmiotowa spółek oznacza, że spółka przekształcona nie wstępuje w prawa i obowiązki o charakterze cywilnoprawnym przysługujące spółce przekształcanej, lecz z dniem przekształcenia spółce przekształconej przysługują wszelkie prawa i obowiązki spółki przekształcanej (art. 553 § 1 k.s.h.). Innymi słowy, mimo przeprowadzonego przekształcenia nadal w odniesieniu do tych praw i obowiązków chodzi o tę samą spółkę. Wyrażona w art. 553 § 1 k.s.h. zasada kontynuacji obejmuje zarówno prawa i obowiązki

prywatnoprawne (art. 553 § 1 k.s.h.), jak i publicznoprawne (art. 553 § 2 k.s.h.). Jej działaniem objęta jest także sfera personalna, bowiem wspólnicy spółki przekształcanej, uczestniczący w przekształceniu, stają się z dniem przekształcenia wspólnikami spółki przekształconej (art. 553 § 3 k.p.c.). (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2017 r. III CZP 68/17).Mając powyższe na uwadze w przedmiotowej sprawie, nie ma w skutków prawnych o charakterze nieodwracalnym.

Powyższe pozwala na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r. stwierdzić nieważność decyzji reprivatyzacyjnej w przypadku zaistnienia przesłanek pozytywnych wymienionych w art. 156 § 1 k.p.a. lub przepisach szczególnych, w tym m.in. przepisach samej ustawy z dnia 9 marca 2017 r. bez odwoływania się do przesłanek negatywnych z art. 156 § 2 k.p.a. w związku z art. 158 § 2 k.p.a. Przy stwierdzeniu nieważności decyzji na mocy art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca, zastosowanie znajdzie bowiem definicja nieodwracalnych skutków prawnych z art. 2 pkt 4 tejże ustawy.

Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w sprawach nieuregulowanych niniejszą ustawą stosuje się odpowiednio przepisy k.p.a., z wyłączeniem art. 8 § 2, art. 13, art. 25, art. 31, art. 96a-96n, art. 114-122h, art. 127-144 i art. 156 § 2 tej ustawy.

Kluczowe znaczenie przy tym ma posłużenie się w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. słowem „odpowiednio”.

W doktrynie i judykaturze nie budzi wątpliwości, że "odpowiednie stosowanie" przepisów prawa oznacza bądź stosowanie odnośnych przepisów bez żadnych zmian do innego zakresu odniesienia, bądź stosowanie ich z pewnymi zmianami, bądź też niestosowanie tych przepisów do innego zakresu odniesienia" (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2006 r. sygn. akt III CZP 56/06, OSNC 2007, Nr 3, poz. 43). Stosowanie "odpowiednie" oznacza w szczególności niezbędną adaptację (i ewentualnie zmianę niektórych elementów) normy do zasadniczych celów i form danego postępowania, jak również pełne uwzględnienie charakteru i celu postępowania oraz wynikających stąd różnic w stosunku do uregulowań, które mają być zastosowane (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1995 r. sygn. akt III CZP 110/95, OSNC 1995 r., z. 12, poz. 177). Analizując treść art. 29 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 9 marca 2017 r., należy stwierdzić, że - biorąc pod uwagę charakter postępowania rozpoznawczego przed Komisją - zastosowanie winien znaleźć przepis ustawy z dnia 9 marca 2017 r. określający definicję nieodwracalności skutków prawnych, bez odwoływania się do rozumienia tego pojęcia funkcjonującego w ramach art. 156 § 2 w zw. z 158 § 2 k.p.a.



W pierwszym rzędzie, w stosowaniu prawa należy zawsze odnosić się do przepisów zawartych wprost w ramach ustawy. Dopiero w dalszej kolejności, w zakresie nieuregulowanych przepisami konkretnego aktu normatywnego, zastosowanie znajdą przepisy k.p.a. A zatem art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. jako *lex generalis*, w sprawach nieuregulowanych ustawą z dnia 9 marca 2017 r. nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów k.p.a. Odpowiednie stosowanie przepisów nie może jednak naruszać istoty postępowania przed Komisją i możliwych form rozstrzygnięć, jakie zostały przez ustawodawcę przewidziane w art. 29 ust 1 – 4 ustawy dnia 9 marca 2017 r. Kwestia pojęcia nieodwracalności skutków prawnych, jak już wielokrotnie zauważono, została zaś uregulowana przepisami ustawy z dnia 9 marca 2017 r. To wszystko powoduje, że w pierwszej kolejności zastosowanie znajdować będą zawsze normy przewidziane ustawą, dopiero zaś w przypadku braku stosownych norm, zastosowanie i to zasadniczo dopiero po ustaleniu, czy konkretny przepis znajdzie zastosowanie wprost, z modyfikacjami - będą miały przepisy k.p.a.

Reasumując Komisja stwierdziła, że weryfikowana decyzja reprivatyzacyjna nie wywołała nieodwracalnych skutków prawnych.

## **6. Strony postępowania**

Na podstawie art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek.

Zasadą jest, że ustalenie interesu prawnego w postępowaniu administracyjnym następuje w toku postępowania, przy zachowaniu reguł prawa obrony przyznanej przepisami prawa procesowego. Wprawdzie postępowanie w przed tut. komisją jest odrębnym postępowaniem, to nie do przyjęcia jest, że obowiązują inne reguły ochrony interesu prawnego. Interes prawny ma strona (strony) postępowania reprivatyzacyjnego, jednostki, których pozbawiono prawa do udziału w postępowaniu zwykłym oraz jednostki, których interes prawny wynika z następstwa prawnego, zarówno co do stron uczestniczących w postępowaniu, jak i pozbawionych tego udziału (por. wyrok NSA z dnia 10 lutego 2009 r., sygn. akt I OSK 329/08).

W ocenie Komisji stroną przedmiotowego postępowania dot. nieruchomości jest każdy podmiot, któremu aktualnie przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości objętej przedmiotem postępowania prowadzonego przez Komisję. Z uwagi na powyższe za strony postępowania należało uznać beneficjenta decyzji reprivatyzacyjnej R sp.



z o.o., sp. k. z siedzibą w Z (następcę prawnego spółki A, sp. z  
o.o. z siedzibą w W

Zgodnie z art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o wszczęciu postępowania rozpoznawczego Komisja zawiadamia m.st. Warszawę oraz pozostałe strony postępowania. Jeżeli decyzja reprivatyzacyjna została wydana przez inny organ, stroną postępowania przed Komisją jest ten organ albo inny organ właściwy do rozpoznania sprawy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że stroną postępowania rozpoznawczego przed Komisją jest m.st. Warszawa reprezentowane przez Prezydenta m.st. Warszawy.

## 7. Konkluzja

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 4 i 4a w związku z art. 30 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa w związku z art. 156 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego orzeczono jak wstępie.

**Przewodniczący Komisji**  
**Sebastian Kaleta**



### **Pouczenie:**

1. Niniejsza decyzja jest ostateczna (art. 16 k.p.a.). Strona może wnieść skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, ul. Jasna 2/4, 00-013 Warszawa, za pośrednictwem Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich w terminie 30 dni od dnia doręczenia decyzji (art. 52 § 1 p.p.s.a., art. 53 § 1 p.p.s.a oraz art. 54 § 1 p.p.s.a). Skarga powinna czynić zadość wymogom określonym w art. 57 p.p.s.a. Do skargi należy dołączyć jej odpisy i odpisy załączników dla doręczenia ich stronom (w tym dla tut. organu), a ponadto, jeżeli w Sądzie nie złożono załączników w oryginale po jednym odpisie każdego załącznika do akt sądowych (art. 47 § 1 p.p.s.a.).

2. Wpis od skargi do sądu administracyjnego ma charakter stały i wynosi 200 (dwieście) zł zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 221 poz. 2193, z późn. zm.).

3. W myśl zaś art. 243 § 1 p.p.s.a. stronie może być przyznane – na jej wniosek – prawo pomocy. Wniosek ten wolny jest od opłat sądowych. Wniosek o przyznanie prawa pomocy powinien zawierać oświadczenie strony obejmujące dokładne dane o stanie majątkowym i dochodach, a jeżeli wniosek składa osoba fizyczna, ponadto dokładne dane o stanie rodzinnym oraz oświadczenie strony o niezatrudnieniu lub niepozostawaniu w innym stosunku prawnym z adwokatem, radcą prawnym, doradcą podatkowym lub

rzecznikiem patentowym. Wniosek składa się na urzędowym formularzu według ustalonego wzoru (art. 252 § 1 i § 2 p.p.s.a.). Zgodnie zaś z art. 244 § 1 p.p.s.a. prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.

4. Z uwagi na to, że doręczenie decyzji następuje w formie publicznego ogłoszenia na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. w zw. z art. 49 § 1 k.p.a. Komisja informuje, że z treścią decyzji strony mogą zapoznać się w urzędzie zapewniającym obsługę administracyjno-biurową Komisji w dniach i godzinach pracy tego urzędu.

5. W myśl zaś art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 9 marca 2017 r. strony mogą być zawiadamiane o wszczęciu postępowania, decyzjach i innych czynnościach Komisji poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu obsługującego Ministra Sprawiedliwości. Zawiadomienie albo doręczenie uważa się za dokonane po upływie 7 dni od dnia publicznego ogłoszenia.